



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boxern 20	2015-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 667
Totalt 94 objekt		6 667

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	2024-09-18
Luis Antonio Larrea	Ordförande	2024-09-18	
Luis Antonio Larrea	Ledamot	2023-07-31	2024-09-18
Lars-Yngve Larsson	Ledamot	2023-11-13	
Malin Alexandra Bengtsson	Ledamot	2023-07-31	
Maria Mogyoro	Ledamot	2023-07-31	2024-06-14
Daniel Wesley Hagey	Ledamot	2022-06-22	
Martina Widenberg	Ledamot	2023-07-31	
Oksana Khan	Ledamot	2024-06-14	
Per Lovén	Ledamot	2021-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martina Widenberg och Luis Antonio Larrea.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Nordgren, Luis Antonio Larrea, Malin Alexandra Bengtsson, Daniel Wesley Hagey och Per Lovén.

Revisorer har varit: Jonas Löfgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Emma Sofia Thorell (sammankallande), Yvonne Nelson samt Lola Rytkönen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% 2024-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört 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 5% från januari 2025.

Utöver det löpande arbetet med faktura-, leveratör- och medlemshantering är nedan ett urval av det som har skett under 2024

- Brytsskyddet har installerats i samtlig föråds-cyklerumsdörrar för en kostnad av ca 69 000 kronor.
- Retroaktiv elkostnader motsvarande 248 tkr för perioden 2019-2022, har fortsatt hanterats med en avbetalningsplan i 24 månader med 10 320 sek i månaden. Sista avbetalning kommer att ske april 2025.
- 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 3 av 3 lån i Nordea från en tidigare ränta på 0.78% till 3.37% bunden på ett år. Ett lån med rörlig ränta kommer att läggas om i september 2025, det andra lånet kommer läggas om under 2026 och det tredje under 2027.
- Styrelsen fortsatt sitt arbete att se över föreningskostnader och underhållsplan.
- Hanteringen av obetalda månadsavgifter av några medlemmar generera extra onödiga kostnader.
- Vid Brotorps Allé 6 inträffade en vattenskada. Det betyder några extra kostnader för förening och försäkringsärendet pågår.
- Styrelsen fattade beslut att byta förskringsbolag från Protector till Folksam HSB
- Efter brandskyddsbesiktningen har styrelsen genomfört åtgärder för att uppfylla föreningens ansvar enligt det systematiska brandskyddsarbetet. Brandsläckare har installerats på de platser som rekommenderades i besiktningsprotokollet. Dessutom har batterier i nödbelysningen bytts ut, liksom gasfjädrar och smältsäkringar i rökluckorna samt tillhörande reservbatterier.
- Styrelsen beslutade att justera upp pris för el och varmvatten så att föreningen inte subventionerar användning av dessa resurser.
- Några av styrelsenledamöter kommer att avsluta sitt uppdrag efter årsstämma den 22 maj 2025.
- Styrelsen har inlett planering av föreningens tio-års jubileum under 2025.

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK, obliogatorisk ventilationskontroll
2025	Stamspolning av avloppssystem
2025	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2025	Genomförande av ny energideklaration
2025/2026	Byte av äldre belysningsarmaturer till energieffektiva LED-armaturer i delar av fastigheten
2026	Uppgradering av taksäkerheten
2028	Ommålning av träpanel på samtliga fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	47	197	206	259	266
Skuldsättning, kr/kvm	10 946	11 054	11 251	11 475	11 805
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 946	11 054	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	15	17	18	18
Energikostnad, kr/kvm	270	186	152	122	88
Årsavgifter, kr/kvm	948	822	658	645	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 080	984	810	798	794
Nettoomsättning, tkr	6 979	6 135	5 796	5 719	5 669
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 368	-2 273	-2 418	-1 914	-1 910
Soliditet, %	75	75	75	74	74

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 441 375 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 47 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 5% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	2 018 992	0	234 504	2 253 496
S:a bundet eget kapital, kr	243 298 992	0	234 504	243 533 496
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 741 402	-2 272 515	-234 504	-18 248 421
Årets resultat, kr	-2 272 515	2 272 515	-3 368 088	-3 368 088
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 013 917	0	-3 602 592	-21 616 509
S:a eget kapital, kr	225 285 075	0	-3 368 088	221 916 987

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 329 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 496 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	-18 013 917
Årets resultat, kr	-3 368 088
Reservation till underhållsfond, kr	-329 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	94 496
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 616 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-21 616 509
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 979 379	6 135 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	220 300	425 384
Summa Rörelseintäkter		7 199 679	6 560 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 141 471	-3 437 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 173	-80 824
Personalkostnader	Not 6	-170 568	-140 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 588 526	-3 588 661
Summa Rörelsekostnader		-7 996 738	-7 247 452
Rörelseresultat		-797 059	-686 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	74 913	61 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 645 941	-1 647 912
Summa Finansiella poster		-2 571 028	-1 585 927
Resultat efter finansiella poster		-3 368 088	-2 272 515
Resultat före skatt		-3 368 088	-2 272 515
Årets resultat		-3 368 088	-2 272 515

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	293 631 780	297 220 306
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		293 631 780	297 220 306
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		293 632 280	297 220 806

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		660	660
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 124 629	1 075 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	392 765	455 672
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 518 054	1 531 875
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 100 000	2 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 100 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10	10
<i>Summa Kassa och bank</i>		10	10
Summa Omsättningstillgångar		3 618 064	4 131 885
Summa Tillgångar		297 250 344	301 352 691

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	241 280 000	241 280 000
Fond för yttre underhåll	2 253 496	2 018 992
Summa Bundet eget kapital	243 533 496	243 298 992

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 248 421	-15 741 402
Årets resultat	-3 368 088	-2 272 515
Summa Ansamlad förlust	-21 616 509	-18 013 917

Summa Eget kapital	221 916 987	225 285 074
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	46 815 400	47 415 400
Övriga långfristiga skulder	Not 14	440 600	660 900
Summa Långfristiga skulder		47 256 000	48 076 300

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 163 000	26 283 000
Leverantörsskulder		618 440	754 277
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	115 394	45 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 180 522	908 641
Summa Kortfristiga skulder		28 077 357	27 991 317

Summa Skulder	75 333 357	76 067 617
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	297 250 343	301 352 691
--------------------------------	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -797 059 -686 588

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 588 526 3 588 661

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 588 526 3 588 661

Erhållen ränta 75 370 36 809

Erlagd ränta -2 425 462 -1 783 686

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

441 375 1 155 196

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 135 133 -153 864

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -14 439 -17 436

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 120 694 -171 300

Kassaflöde från den löpande verksamheten

562 069 983 896

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 83 600

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 83 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -720 000 -1 310 000

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

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -940 300 -1 530 300

Årets kassaflöde

-378 231 -462 804

Likvida medel vid årets början

3 600 246 4 063 050

Likvida medel vid årets slut

3 222 015 3 600 246

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 787 630	4 894 942
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	366 282	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	164 970	0
	Hyror lokaler	32 160	30 192
	Hyror garage och parkeringsplatser	501 345	543 500
	Hyror förbrukningsbaserad	7 930	381 451
	Hyror informationsöverföring	54 990	219 570
	Övriga primära intäkter	64 072	65 825
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 979 379	6 135 480
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 979 379	6 135 480

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	20 194
	Övriga sekundära intäkter	220 300	405 190
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	220 300	425 384
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-687 290	-589 284
	Snö och halk-bekämpning	-175 845	-220 433
	Reparationer	-365 669	-400 892
	Planerat underhåll	-94 496	0
	Försäkringsskador	-2 740	0
	El	-825 076	-383 548
	Uppvärmning	-559 586	-563 112
	Vatten	-416 280	-296 542
	Sophämtning	-197 756	-258 853
	Fastighetsförsäkring	-110 377	-91 221
	Kabel-TV och bredband	-236 047	-236 018
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-37 290	-37 290
	Förvaltningsavtalskostnader	-375 485	-360 264
	Övriga driftkostnader	-57 535	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 141 471	-3 437 456
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 368	-1 328
	Administrationskostnader	-48 110	-38 801
	Extern revision	-750	-9 587
	Medlemsavgifter	-19 340	-18 340
	Föreningsverksamhet	-8 080	-6 830
	Övriga förvaltningskostnader	-16 525	-5 938
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 173	-80 824
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 800	-5 460
	Övriga arvoden	-126 500	-95 945
	Sociala avgifter	-38 268	-39 105
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 568	-140 510

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	415	317
	Ränteintäkter placeringar	70 293	60 874
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 205	794
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	74 913	61 985
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 645 781	-1 645 911
	Övriga räntekostnader	-160	-2 001
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 645 941	-1 647 912
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	259 311 607	259 144 407
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 458 593	65 458 593
	Årets investeringar	0	167 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	324 770 200	324 770 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 549 894	-23 961 233
	Årets avskrivningar	-3 588 526	-3 588 661
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 138 420	-27 549 894
	<i>Utgående redovisat värde</i>	293 631 780	297 220 306
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	256 729 000	256 729 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	83 323 000	83 323 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	83 323 000	83 323 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 122 005

1 000 236

Övriga fordringar

2 624

75 307

*Summa Övriga fordringar***1 124 629****1 075 543**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

24 719

25 176

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

368 046

430 496

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***392 765****455 672**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,88%	2025-11-28	25 563 000	0
SBAB	4,2%	2027-07-14	25 285 000	300 000
SBAB	4,33%	2026-07-14	22 180 400	300 000
			73 028 400	600 000

Långfristig del

46 865 400

Nästa års amortering av långfristig skuld

600 000

Lån som ska konverteras inom ett år

25 563 000

Kortfristig del

26 163 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,78%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder

440 600

660 900

*Summa Övriga skulder***440 600****660 900**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,88%	2025-11-28	25 563 000	0
SBAB	4,2%	2027-07-14	25 285 000	300 000
SBAB	4,33%	2026-07-14	22 180 400	300 000
			73 028 400	600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			600 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			25 563 000	
Kortfristig del			26 163 000	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	71 218	10 074
Övriga kortfristiga skulder	44 176	35 325
<i>Summa Övriga skulder</i>	115 394	45 399

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	542 529	509 443
Upplupna räntekostnader	238 136	17 657
Övriga upplupna kostnader	399 857	381 541
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 180 522	908 641

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 2024.

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 2024 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 från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brotorp i Sundbyberg för räkenskapsåret 2024 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Löfgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Brotorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LUIS ANTONIO LARREA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:48:45



MARTINA WIDENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:40:32



PER LOVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 14:50:51



DANIEL WESLEY HAGEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 20:14:12



LARS-YNGVE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:28:41



OKSANA KHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 23:16:03



MALIN ALEXANDRA BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:21:39



JONAS LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 19:16:42



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:06:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-15 kl. 19:18:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:05:57



HSB – där möjligheterna bor