



Org Nr: 769617-4783

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Org.nr: 769617-4783

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten fastigheten Sundbyberg 2:88 i Sundbyberg kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Sundbyberg kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	94	6 667
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	0
Parkeringar och garageplatser	57	0

Föreningens fastighet är byggd 2015-2016. Värdeår 2016.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Hyseskompensation garage

Återvunnen investeringsmoms för garage tillfaller i sin helhet HSB Bostad. HSB Bostad lämnar ett bidrag till föreningen för uteblivna hyresintäkter i en klumpsumma som fördelas över 10 år vilket är uppbokat på skuldkonto. OBS! Garaget måste hyras ut 10 år till en momspliktig hyresgäst för att inte föreningen ska bli återbetalningsskyldig momsåtervinningen. Tom år 2025 (2016-2025).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från 2019-01-01 har årsavgifterna höjts med 2 %.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Övriga väsentliga händelser

Under året har styrelsen på grund av ett ökat antal styrelsemedlemmar, tagit ett helhetsgrepp gällande både föreningens leverantörer, rutiner, avtal m.m. Det är av vikt att se förbättringsmöjligheter samt stämma av att allt sköts enligt föreningens önskemål. Detta för att ständigt ha en förening som är så bra som den möjligt kan vara samt att föreningen lägger kostnader på rätt ställen, både för föreningens ekonomi men också genom detta föreningens medlemmars ekonomi.

Under 2019 fick föreningen OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) godkänd. OVK är det en lagstadgad kontroll som ska utföras av en certifierad och sakkunnig funktionskontrollant. Vid besiktningen kontrolleras att ventilationssystemet fungerar som det var tänkt från början, att luftflöden är tillräckliga och att de går åt rätt håll. Syftet är att öka förutsättningarna för ett bra inomhusklimat och visa att ventilationen fungerar.

Entreprenörerna som byggt fastigheterna har under året arbetat med att åtgärda punkter som kommit upp i samband med tvåårsbesiktningen. Ett antal punkter kvarstår fortfarande och dessa ska åtgärdas senast under sommaren 2020. Styrelsen har även drivit ett antal nya ärenden mot entreprenörerna för att få de att genomföra åtgärder utan att det bekostar föreningen.

Styrelsen har under året tagit fram två nya avtal med partners; ett för att genomföra systematiska brandskyddsronder och ett för att underhålla fastighetens automatiska dörröppnare. Styrelsen har och kommer att fortsätta arbeta med att förbättra samarbetet med partners för fastighetsskötsel och drift.

Styrelsen har delat ut infobrev en gång i månaden med månadstips.

Styrelsen har installerat tv i lokalen och vi funderar att ha ett kylskåp till lokalen.

Styrelsen har ökat garagestädning till två gånger per år i april och oktober. Vi har också planerat att ha städdagar under april och oktober.

Vi har under 2019 skrivit ett avtal med Finansiering & Analys på HSB Stockholm för att hjälpa föreningen med omplacering och förhandlingar av våra lån.

Vi har beslutat att sommaren 2020 amortera 3.2 miljoner kr från föreningens ränteintäkter. Detta sker i samband vid omläggning av ett lånen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-11 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Berhane Atsbaha	Ledamot
Donna Cicek Tanhan	Ledamot
Mattias Nilsson	Ledamot
Rebecca Ryd	Ledamot
Tomas Berggren	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-06-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Berhane Atsbaha	Ledamot
Caroline Holmqvist	Ledamot
Donna Cicek Tanhan	Ledamot
Joel Thorell	Ledamot
Maria Terese Liljevret	Ledamot
Samanta Gashi	HSB-ledamot
Shadi Rafiei Ashtiani	Ledamot
Yvonne Nelson	Ledamot



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jonas Löfgren	Föreningsvald ordinarie
Zandra Cedén	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Pernilla Regnér, Johanna Silén Eriksson och Tord Hammarlund.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 135 (139) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 11 (16) överlåtelser skett. *ne*



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	632	620	620
Totala Intäkter kr/kvm	819	827	870
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	183	246	324
Belåning, kr/kvm	12 391	12 442	12 469
Räntekänslighet	20%	20%	20%
Drift och underhåll kr/kvm	448	388	363
Energikostnader kr/kvm	136	124	76

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 459	5 511	5 799
Resultat efter finansiella poster	-2 649	-1 755	-1 419
Soliditet	73%	73%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 458 656
Rörelsekostnader	-	7 163 550
Finansiella poster	-	944 190
Årets resultat		-2 649 084
Planerat underhåll	+	285 341
Avskrivningar	+	3 584 451
Årets sparande		1 220 708
Årets sparande per kvm total yta		183

mw



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	241 280 000	0	529 132	-3 606 004	-1 754 778
Reservering till fond 2019			233 000	-233 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-285 341	285 341	
Balanserad i ny räkning				-1 754 778	1 754 778
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-2 649 084
Belopp vid årets slut	241 280 000	0	476 791	-5 308 441	-2 649 084

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 308 441
Årets resultat	-2 649 084
	-7 957 525

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 360 782
Årets resultat	-2 649 084
Reservering till underhållsfond	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond	285 341
Summa till stämmans förfogande	-7 957 525

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 957 525
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 458 656	5 510 785
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 983 618	-2 588 054
Övriga externa kostnader	Not 3	-175 698	-54 824
Planerat underhåll		-285 341	-30 868
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 443	-71 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 584 451	-3 584 451
Summa rörelsekostnader		-7 163 550	-6 329 952
Rörelseresultat		-1 704 894	-819 167
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	28 277	22 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-972 467	-957 719
Summa finansiella poster		-944 190	-935 611
Årets resultat		-2 649 084	-1 754 778

MS

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	311 357 389	314 929 262
Inventarier och maskiner	Not 8	30 803	43 380
		<u>311 388 192</u>	<u>314 972 642</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>311 388 692</u>	<u>314 973 142</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 301 709	2 376 472
Placeringskonto HSB Stockholm		200 361	200 160
Övriga fordringar	Not 10	5 123	4 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	332 488	378 200
		<u>1 839 681</u>	<u>2 959 744</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	4 400 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 839 681</u>	<u>7 359 744</u>
Summa tillgångar		<u>319 228 372</u>	<u>322 332 886</u>

A

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	241 280 000	241 280 000
Yttre underhållsfond	476 791	529 132
	<u>241 756 791</u>	<u>241 809 132</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 308 441	-3 606 004
Årets resultat	-2 649 084	-1 754 778
	<u>-7 957 525</u>	<u>-5 360 782</u>
Summa eget kapital	<u>233 799 266</u>	<u>236 448 350</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 78 743 425	82 709 575
Övriga långfristiga skulder	Not 14 1 542 100	1 762 400
	<u>80 285 525</u>	<u>84 471 975</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 859 900	234 900
Leverantörsskulder	338 113	233 309
Avgifts-, hyres och andra kundskulder	10 713	10 370
Skatteskulder	0	42 725
Övriga skulder	Not 16 22 435	15 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 912 420	875 559
	<u>5 143 581</u>	<u>1 412 561</u>
Summa skulder	85 429 106	85 884 536
Summa eget kapital och skulder	<u>319 228 372</u>	<u>322 332 886</u>

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 649 084	-1 754 778
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 584 451	3 584 451
Hyseskompensation garage	-220 300	-220 300
Kassaflöde från löpande verksamhet	715 067	1 609 373
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	45 500	389 853
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	106 020	-303 350
Kassaflöde från löpande verksamhet	866 587	1 695 875
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-34 650
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-34 650
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-341 150	-178 650
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-341 150	-178 650
Årets kassaflöde	525 437	1 482 575
Likvida medel vid årets början	6 976 632	5 494 057
Likvida medel vid årets slut	7 502 070	6 976 632

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Torpbro 1 Mark AB av Brotorpet Holding AB som ägde fastigheten Sundbyberg Sundbyberg 2:88 för 19 923 292 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 19 833 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

h

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 216 175	4 133 640
Årsavgifter el	172 561	227 069
Årsavgifter vatten	135 358	200 406
Hyror	482 963	476 320
Bredband	180 480	180 480
Hyseskompensation garage	220 300	220 300
Övriga intäkter	50 819	72 570
Bruttoomsättning	5 458 656	5 510 785
Hysesförluster	0	0
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	519 208	410 214
Reparationer	461 560	227 594
El	467 709	489 294
Uppvärmning	537 270	548 894
Vatten	212 856	214 813
Sophämtning	163 551	155 179
Fastighetsförsäkring	70 546	58 788
Kabel-TV och bredband	189 624	189 797
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	23 490	64 610
Förvaltningsarvoden	302 494	185 755
Övriga driftkostnader	35 309	43 117
	2 983 618	2 588 054
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 270	10 293
Administrationskostnader	111 672	16 191
Extern revision	10 000	10 000
Konsultkostnader	18 476	0
Medlemsavgifter	15 281	18 340
	175 698	54 824
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	93 000	45 500
Revisionsarvode	4 650	4 550
Övriga arvoden	4 650	4 550
Sociala avgifter	32 143	17 155
	134 443	71 755
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	451	651
Ränteintäkter HSB placeringskonto	200	160
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 404	20 944
Övriga ränteintäkter	222	353
	28 277	22 108
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	972 098	953 994
Övriga räntekostnader	369	3 725
	972 467	957 719

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	259 144 407	259 144 407
Anskaffningsvärde mark	65 458 593	65 458 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 603 000	324 603 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 673 738	-6 101 864
Årets avskrivningar	-3 571 874	-3 571 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 245 611	-9 673 738
Utgående bokfört värde	311 357 389	314 929 262
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 406 000	3 886 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	41 000 000
Summa taxeringsvärde	194 406 000	147 886 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	61 284	26 634
Årets investeringar	0	34 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 284	61 284
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 904	-5 327
Årets avskrivningar	-12 577	-12 577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 481	-17 904
Bokfört värde	30 803	43 380
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 233	1 032
Skattefordran	3 890	0
Övriga fordringar	0	3 880
	5 123	4 912
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	326 788	194 288
Upplupna intäkter	5 700	183 912
	332 488	378 200
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 400 000	4 400 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 600 000	0
	6 000 000	4 400 000

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788685749	1,85%	2020-07-15	27 240 325	159 900
Nordea Hypotek	39788841724	0,68%	2023-07-17	27 560 000	500 000
Nordea Hypotek	39788841732	0,92%	2020-08-28	27 803 000	0
				82 603 325	659 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 78 743 425Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 79 303 825**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **83 323 000** **83 323 000****Not 14 Övriga skulder**Hyreskompensation garage år 4-10 **1 542 100** **1 762 400****Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld **3 859 900** **234 900****Not 16 Övriga skulder**

Momsskuld	18 373	15 698
Källskatt	4 062	0
	22 435	15 698

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	198 794	182 336
Förutbetalda hyror och avgifter	412 226	395 650
Övriga upplupna kostnader	301 400	297 573
	912 420	875 559

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

A



Org Nr: 769617-4783

HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Noter

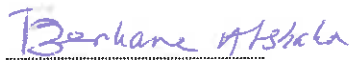
2019-12-31


2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 22 april 2020


Berhane Atsbaha


Caroline Holmqvist


Donna Cicek Tanhan


Joel Thorell


Maria Terese Liljevret


Samanta Gashi




Shadi Rafiei Ashtiani


Yvonne Nelson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-02 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jonas Löfgren

Av föreningen vald revisor


BoRevision

Joakim Hedin

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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.

h

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

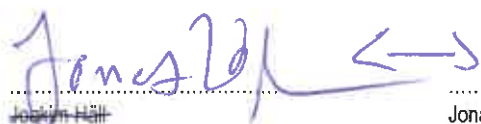
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

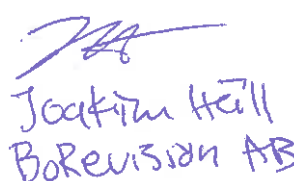
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2/5-2020



Jonas Löfgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Löfgren
Av föreningen vald revisor



Joakim Häll
BoRevision AB