



Org Nr: 769617-4783

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Org.nr: 769617-4783

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 Sundbyberg 2:88 i Sundbyberg.

Styrelsen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd år 2015. Värde år 2015

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna ökat med 2%.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inget underhåll har genomförts under räkenskapsåret.

#### Övriga väsentliga händelser 2020 & kvartal 1 2021

Styrelsen har pga covid-19 hållit samtliga styrelsemöten online. Detta görs en gång i månaden. Efter dessa möten har informationsbrev delats ut till de boende på svenska och engelska.

Styrelsen valde att till 2021 bibehålla tidigare avgiftsnivå tack vare sänkta räntekostnader av föreningens lån.

Efter flertalet inbrott i källarutrymmena har föreningen satt upp brytskydd på dörrarna till förråden. Efter detta har inga inbrottsförsök påträffats. Portkod byts var tredje månad och medlemmarna informeras. Då cykelförråden varit fulla har dessa rum rensats på övergivna cyklar.

Efter flertalet offertförslag har ett nytt städavtal med en ny leverantör (Städpoolen) upprättats då det ansågs att städningen under en längre tid inte varit tillfredställande från tidigare part (HSB städ). Styrelsen upplever att städningen blivit bättre.

Under städdagen i oktober har styrelse och medlemmar hjälpts åt att plantera nya växter på gården. Detta var en del av uppföljningen efter 2-årsbesiktningen där det konstaterades att växter i vissa rabatter inte överlevt. Gårdens lekplatser har också besiktigats och fått informationsskyltar.

Belysningen på gården har bytts ut till LED-lampor. En låda med sand har placerats vid gårdshuset för att slippa transportkostnaden av sand vid vinterunderhåll.

Under pandemin när fler arbetar hemifrån har vi upplevt att kärlen i återvinningsrummet snabbt blir överfulla. Därför har vi sedan februari 2021 beställt tömning av kartong från 1 dag till 2 dagar i veckan.

Trivselreglerna har uppdaterats och går att hitta på föreningens hemsida.

5-årsbesiktning/garantibesiktning. Styrelsen har bokat besiktningsman (Anders Widman Konsult AB) samt planerat och varit närvarande vid utförandet av invändig besiktning. Därefter har en rad möten följt med HSB Eftermarknad. Efterarbetet från HSB efter invändigbesiktning och utförandet av besiktning utomhus är i skrivande stund inte klart. Styrelsen har tagit hjälp av en jurist för att föreningens rättigheter ska upprätthållas.

*M*



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-05-13 - 2021-06-09 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Joel Thorell	Ordförande
Yvonne Nelson	Vice Ordförande
Caroline Holmqvist	Sekreterare
Shadi Rafiei Ashtiani	Ledamot
Samanta Gashi	Ledamot
Kawani Mustafa	Ekonom

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nelson, Yvonne Elisabeth

### Revisorer

Jonas Löfgren	Föreningsvald ordinarie
BoRevsision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Johanna Silén Eriksson, Tord Hammarlund & Emma Thorell.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-11.

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 penningvävt 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 134 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 10 överlåtelser skett.

### 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.

ix



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	645	632	620	620	447
Totala intäkter kr/kvm*	761	777	766	782	530
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	266	183	246	324	131
Belåning, kr/kvm	11 806	12 391	12 442	12 469	12 493
Räntekänslighet	18%	20%	20%	20%	28%
Totala driftkostnader kr/kvm*	408	448	343	297	283
Energikostnader kr/kvm	88	136	124	76	128

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

#### 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 bostadsrättens 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.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 669	5 459	5 511	5 799	3 760
Resultat efter finansiella poster	-1 910	-2 649	-1 755	-1 419	-1 665
Soliditet	74%	73%	73%	73%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

NA



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

### 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		5 669 140
Rörelsekostnader		6 793 418
Finansiella poster		785 297
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 909 576</b>

Planerat underhåll	+	96 499
Avskrivningar	+	3 584 451
<b>Årets sparande</b>		<b>1 771 374</b>

**Årets sparande per kvm total yta**                      **226**

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	241 280 000	0	476 791	-5 308 441	-2 649 084
Reservering till fond 2020			389 000	-389 000	96 499
Ianspråktagande av fond 2020			-96 499		
Balanserad i ny räkning				-2 649 084	2 649 084
Årets resultat					-1 909 576
Belopp vid årets slut	241 280 000	0	769 292	-8 250 026	-1 909 576

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 957 525
Årets resultat	-1 909 576
Reservering till underhållsfond	-389 000
Ianspråktagande av underhållsfond	96 499
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-10 159 602</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-10 159 602</b>
-------------------------	--------------------

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

M

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 669 140	5 458 656
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 892 672	-2 983 618
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 439	-175 698
Planerat underhåll		-96 499	-285 341
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-139 358	-134 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 584 451	-3 584 451
Summa rörelsekostnader		<u>-6 793 418</u>	<u>-7 163 550</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 124 278</b>	<b>-1 704 894</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 288	28 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-802 585</u>	<u>-972 467</u>
Summa finansiella poster		<u>-785 297</u>	<u>-944 190</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 909 576</b>	<b>-2 649 084</b>

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	307 785 515	311 357 389
Inventarier och maskiner	Not 8	18 226	30 803
		<u>307 803 741</u>	<u>311 388 192</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>307 804 241</u>	<u>311 388 692</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 876 226	1 301 709
Placeringskonto HSB Stockholm		200 561	200 361
Övriga fordringar	Not 10	8 898	5 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	325 972	332 488
		<u>2 411 657</u>	<u>1 839 681</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	6 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 211 657</u>	<u>7 839 681</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>313 015 899</u></b>	<b><u>319 228 372</u></b>

α

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	241 280 000	241 280 000
Yttre underhållsfond	769 293	476 791
	<u>242 049 293</u>	<u>241 756 791</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 250 027	-5 308 441
Årets resultat	-1 909 576	-2 649 084
	<u>-10 159 602</u>	<u>-7 957 525</u>
Summa eget kapital	<u>231 889 690</u>	<u>233 799 266</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 52 563 000	78 743 425
Övriga långfristiga skulder	Not 14 1 321 800	1 542 100
	<u>53 884 800</u>	<u>80 285 525</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 26 140 400	3 859 900
Leverantörsskulder	178 573	338 113
Avgifts-, hyres och andra kundskulder	12 289	10 713
Övriga skulder	Not 16 22 438	22 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 887 709	912 420
	<u>27 241 409</u>	<u>5 143 581</u>
Summa skulder	81 126 209	85 429 106
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>313 015 899</u></b>	<b><u>319 228 372</u></b>

ink



**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 909 576	-2 649 084
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 584 451	3 584 451
Hyreskompensation garage	-220 300	-220 300
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 454 575</u>	<u>715 067</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 317	45 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-184 249	106 020
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 274 643</u>	<u>866 587</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 899 925	-341 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 899 925</u>	<u>-341 150</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 625 282</b>	<b>525 437</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 502 070</b>	<b>6 976 632</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 876 787</b>	<b>7 502 070</b>

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

*MX*



## 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.

#### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande 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.

7

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 297 033	4 216 175
Individuell mätning el	227 352	172 561
Individuell mätning vatten	164 461	135 358
Hyror	510 102	482 963
Bredband	180 347	180 480
Övriga intäkter	289 845	271 119
Bruttoomsättning	<u>5 669 140</u>	<u>5 458 656</u>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	517 901	519 208
Reparationer	468 691	461 560
El	380 382	467 709
Uppvärmning	474 357	537 270
Vatten	127 023	212 856
Sophämtning	222 891	163 551
Fastighetsförsäkring	81 128	70 546
Kabel-TV och bredband	189 123	189 624
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	34 060	23 490
Förvaltningsarvoden	352 266	302 494
Övriga driftkostnader	44 848	35 309
	<u>2 892 672</u>	<u>2 983 618</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 551	20 270
Administrationskostnader	30 998	111 672
Extern revision	22 492	10 000
Konsultkostnader	0	18 476
Medlemsavgifter	21 399	15 281
	<u>80 439</u>	<u>175 698</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	99 560	93 000
Revisionsarvode	4 820	4 650
Övriga arvoden	1 660	4 650
Sociala avgifter	33 318	32 143
	<u>139 358</u>	<u>134 443</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 317	451
Ränteintäkter HSB placeringskonto	201	200
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 650	27 404
Övriga ränteintäkter	120	222
	<u>17 288</u>	<u>28 277</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	802 305	972 098
Övriga räntekostnader	280	369
	<u>802 585</u>	<u>972 467</u>

ry

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	259 144 407	259 144 407
Anskaffningsvärde mark	65 458 593	65 458 593
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>324 603 000</b>	<b>324 603 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 245 611	-9 673 738
Årets avskrivningar	-3 571 874	-3 571 874
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 817 485</b>	<b>-13 245 611</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>307 785 515</b>	<b>311 357 389</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 406 000	3 406 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>194 406 000</b>	<b>194 406 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	61 284	61 284
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 284</b>	<b>61 284</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-30 481	-17 904
Årets avskrivningar	-12 577	-12 577
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 057</b>	<b>-30 481</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 226</b>	<b>30 803</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 008	1 233
Skattefordran	3 890	3 890
	<b>8 898</b>	<b>5 123</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	321 625	326 788
Upplupna intäkter	4 347	5 700
	<b>325 972</b>	<b>332 488</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

AK

**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg****Noter** **2020-12-31**    **2019-12-31****Not 12 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 200 000	4 400 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 600 000	1 600 000
	<b>2 800 000</b>	<b>6 000 000</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788841724	0,68%	2023-07-17	27 060 000	500 000
Nordea	39788986161	0,47%	2021-07-15	25 480 400	160 000
Nordea	39788993982	0,75%	2024-08-28	26 163 000	160 000
				78 703 400	820 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 74 603 400

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **52 563 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 83 323 000    83 323 000

**Not 14 Övriga skulder**

Hyreskompensation garage år 4-10 1 321 800    1 542 100

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 26 140 400    3 859 900

**26 140 400    3 859 900**

**Not 16 Övriga skulder**

Momsskuld 22 438    18 373  
Källskatt 0    4 062

**22 438    22 435**

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader 81 759    198 794  
Förutbetalda hyror och avgifter 452 450    412 226  
Övriga upplupna kostnader 353 500    301 400

**887 709    912 420**

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

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

MS



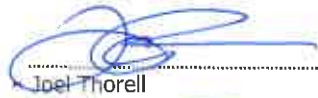
**HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**

**Noter**

**2020-12-31    2019-12-31**

Stockholm, den 19/5-2021

  
.....  
Caroline Holmqvist

  
.....  
Joel Thorell

  
.....  
Mustafa Kawani

  
.....  
Samanta Gashi

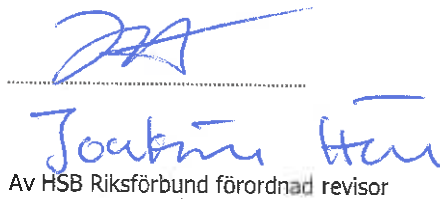
  
.....  
Shadi Rana Ashtiani

  
.....  
Yvonne Nelson

Vår revisionsberättelse har 2021-05-31 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....

Av föreningen vald revisor

  
.....  
Jacobus Han  
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brotorp i Sundbyberg för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 den 31/5-2021

  
.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Jonas Löfgren  
Av föreningen vald revisor