

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 varit oförändrade.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har pga. av pandemi hållit merparten av styrelsemötena digitalt. Styrelsen sammanträffar 10 gånger per år med ca 4 veckors mellanrum med undantag under sommaren.

2021 har bland annat inneburit planering och granskning av offertunderlag för arbete som utförts 2022. Detta har inneburit att Brf Brotorp har bytt försäkringsbolag till Protector Försäkring, givit uppdrag till AirCano att utföra OVK och företaget Eways för installation av 24 st el-laddplatser i garaget. Efter 2021 års motioner om laddplatser har styrelsen gått ut med en enkät till de boende om hur stort intresset är för laddplats inom de närmaste 3 åren samt haft möten med flera leverantörer för att utvärdera företag och installationens utformning.

Styrelsen har även:

- Beslutat om ökad hastighet för bredband
- Förtsett driva på arbetet med 5-årsbeslutningen
- Slängt otillåtet avfall från miljörum
- Rensat cykelrum från överblivna saker
- Köpt in en extra tvättkorg till tvättstugan
- Via företaget balkongrutan ansökt och fått nytt bygglov för balkonginglasning
- Beställt och fått arbete utfört för stamspolning av samtliga lägenheter
- Beställt och fått arbete utfört av arbete för målning av golv vid entréerna till garagedörrar vid Brotorps allé 5 och 7
- Samt sett över ekonomi mm

Efter att avgiften varit oförändrad under 2021 valde styrelsen att till 2022 höja avgiften med 2 %. Beslut togs även för att amortera ett engångsbelopp på 1,2 miljoner på föreningens lån samt höja den årliga amortering.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-19. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-06-19 - 2022-06-08 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Joel Thorell	Ordförande
Yvonne Nelson	Vice Ordförande
Caroline Holmqvist	Sekreterare
Anders Tegman	Ekonom
Per Lovén	Ledamot
Daniel Olsson	Ledamot
Kawani Mustafa	Ledamot
Samanta Gashi	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Tegman pga flytt samt Caroline Holmqvist. Styrelsen ber om att få återkomma om medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Yvonne Nelson och Joel Thorell. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jonas Löfgren	Föreningsvald ordinarie
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av 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.

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg**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 137 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 15 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.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	259	266	183	246	324
Skuldsättning, kr/kvm	11 476	11 806	12 391	12 442	12 469
Räntekänslighet, %	18%	18%	20%	20%	20%
Energikostnad, kr/kvm	122	88	136	124	76
Driftskostnad, kr/kvm*	466	408	448	343	297
Årsavgifter, kr/kvm	645	645	632	620	620
Totala intäkter, kr/kvm*	798	761	777	766	782

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 719	5 669	5 459	5 511	5 799
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 914	-1 910	-2 649	-1 755	-1 419
Soliditet %	74%	74%	73%	73%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg

Förklaring av nyckeltal

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 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 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.

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.

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.

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 bostadsrätts 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..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		5 718 550
Rörelsekostnader	-	7 163 305
Finansiella poster	-	469 300
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-1 914 055
Planerat underhåll	+	55 338
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 584 450
Årets sparande		1 725 733
Årets sparande per kvm total yta		259

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	241 280 000	769 293	-8 250 027	-1 909 576
Reservering till fond 2021		769 000	-769 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-55 338	55 338	
Balanserad i ny räkning			-1 909 576	1 909 576
Årets resultat				-1 914 055
Belopp vid årets slut	241 280 000	1 482 955	-10 873 265	-1 914 055

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-10 159 603
Årets resultat	-1 914 055
Reservering till underhållsfond	-769 000
Ianspråktagande av underhållsfond	55 338
Summa till stämmans förfogande	-12 787 320

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-12 787 320
-------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 718 550	5 669 140
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 320 573	-2 892 672
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 313	-80 439
Planerat underhåll		-55 338	-96 499
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-136 631	-139 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 584 450	-3 584 451
Summa rörelsekostnader		-7 163 305	-6 793 418
Rörelseresultat		-1 444 755	-1 124 279
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 497	17 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-483 797	-802 585
Summa finansiella poster		-469 300	-785 297
Årets resultat		-1 914 055	-1 909 576

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	304 213 641	307 785 515
Inventarier och maskiner	Not 8	5 650	18 226
		<u>304 219 291</u>	<u>307 803 741</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>304 219 791</u>	<u>307 804 241</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 383 978	1 876 226
Placeringskonto HSB Stockholm		200 762	200 561
Övriga fordringar	Not 10	10 814	8 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	318 135	325 972
		<u>1 913 689</u>	<u>2 411 657</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 800 000
Kassa och bank	Not 13	10	0
Summa omsättningstillgångar		<u>4 713 699</u>	<u>5 211 657</u>
Summa tillgångar		<u>308 933 490</u>	<u>313 015 899</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	241 280 000	241 280 000
Yttre underhållsfond	1 482 955	769 293
	<u>242 762 955</u>	<u>242 049 293</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 873 265	-8 250 027
Årets resultat	-1 914 055	-1 909 576
	<u>-12 787 320</u>	<u>-10 159 603</u>
Summa eget kapital	<u>229 975 635</u>	<u>231 889 690</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 51 903 000	52 563 000
Övriga långfristiga skulder	Not 15 1 101 500	1 321 800
	<u>53 004 500</u>	<u>53 884 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 24 600 400	26 140 400
Leverantörsskulder	349 865	178 573
Skatteskulder	3 890	0
Övriga skulder	Not 17 85 926	22 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 913 274	899 998
	<u>25 953 355</u>	<u>27 241 409</u>
Summa skulder	78 957 855	81 126 209
Summa eget kapital och skulder	<u>308 933 490</u>	<u>313 015 899</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 914 055	-1 909 576
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 584 450	3 584 451
Hyreskompensation garage	-220 300	-220 300
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 450 095</u>	<u>1 454 575</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 921	-7 972
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>251 946</u>	<u>-171 959</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 707 963</u>	<u>1 274 643</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 200 000	-3 899 925
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 200 000</u>	<u>-3 899 925</u>
Årets kassaflöde	-492 037	-2 625 282
Likvida medel vid årets början	4 876 788	7 502 070
Likvida medel vid årets slut	4 384 750	4 876 787

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

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 300 620	4 297 033
Individuell mätning el	229 508	227 352
Individuell mätning vatten	184 943	164 461
Hyror	519 903	510 102
Bredband	180 480	180 347
Övriga intäkter	303 096	289 845
Bruttoomsättning	<u>5 718 550</u>	<u>5 669 140</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	627 790	517 901
Reparationer	496 654	468 691
El	373 221	380 382
Uppvärmning	525 217	474 357
Vatten	329 392	127 023
Sophämtning	213 367	222 891
Fastighetsförsäkring	85 995	81 128
Kabel-TV och bredband	198 088	189 123
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 034	34 060
Förvaltningsarvoden	385 167	352 266
Övriga driftkostnader	49 648	44 848
	<u>3 320 573</u>	<u>2 892 672</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 637	5 551
Administrationskostnader	26 329	30 998
Extern revision	11 663	22 492
Konsultkostnader	2 344	0
Medlemsavgifter	18 340	21 399
	<u>66 313</u>	<u>80 439</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	93 000	99 560
Revisionsarvode	4 650	4 820
Övriga arvoden	4 648	1 660
Löner och övriga ersättningar	1 667	0
Sociala avgifter	32 666	33 318
	<u>136 631</u>	<u>139 358</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	682	1 317
Ränteintäkter HSB placeringskonto	201	201
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 404	15 650
Övriga ränteintäkter	211	120
	<u>14 497</u>	<u>17 288</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	483 317	802 305
Övriga räntekostnader	480	280
	<u>483 797</u>	<u>802 585</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
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	-16 817 485	-13 245 611
Årets avskrivningar	-3 571 874	-3 571 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 389 359	-16 817 485
Utgående bokfört värde	304 213 641	307 785 515
Taxeringsvärde		
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
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	194 406 000	194 406 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	61 284	61 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 284	61 284
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-43 057	-30 481
Årets avskrivningar	-12 577	-12 577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 634	-43 057
Bokfört värde	5 650	18 226
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	10 814	5 008
Skattefordran	0	3 890
	10 814	8 898
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	313 788	321 625
Upplupna intäkter	4 347	4 347
	318 135	325 972

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 200 000	1 200 000			
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 600 000	1 600 000			
		2 800 000	2 800 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	10	0			
		10	0			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758215302	0,36%	2022-07-15	23 940 400	880 000
	Nordea	39788841724	0,68%	2023-07-17	26 560 000	500 000
	Nordea	39788993982	0,75%	2024-08-28	26 003 000	160 000
					76 503 400	1 540 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					68 803 400
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 903 000
	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 15	Övriga skulder					
	Hyreskompensation garage år 5-10				1 101 500	1 328 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				24 600 400	26 140 400
					24 600 400	26 140 400
Not 17	Övriga skulder					
	Momsskuld				85 926	22 438
					85 926	22 438
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				73 676	81 759
	Förutbetalda hyror och avgifter				425 550	464 739
	Övriga upplupna kostnader				414 048	353 500
					913 274	899 998
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Anders Tegman.....
Caroline Holmqvist.....
Daniel Olsson.....
Joel Thorell.....
Mustafa Kawani.....
Per Lovén.....
Samanta Gashi.....
Yvonne Nelson.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
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 2021.

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 2021 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. 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Löfgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOEL THORELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 14:57:27



DANIEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 18:33:06



SAMANTA GASHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 15:08:44



ANDERS TEGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 15:22:09



PER LOVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 09:22:55



MUSTAFA KAWANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 20:58:50



CAROLINE HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 17:13:27



YVONNE NELSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 10:55:21



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-25 kl. 13:39:22



JONAS LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 12:07:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Brotorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-25 kl. 13:40:48



JONAS LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 15:15:45

