



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fågelhunden GA:27. Föreningens andel är 41,26 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar innergård, garage, sop-och återvinningsrum samt cykelrum.

#### Styrelsen

Johan Fall	Ordförande
Lars Leandersson	Ledamot
Ivan Shabo	Ledamot

Johan Eriksson Tapper	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Matz Ekman  
LR Bostadsrättsrevision

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

LR Bostadsrättsrevision

### Valberedning

Richard Lynch

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pudeln 1	2012	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

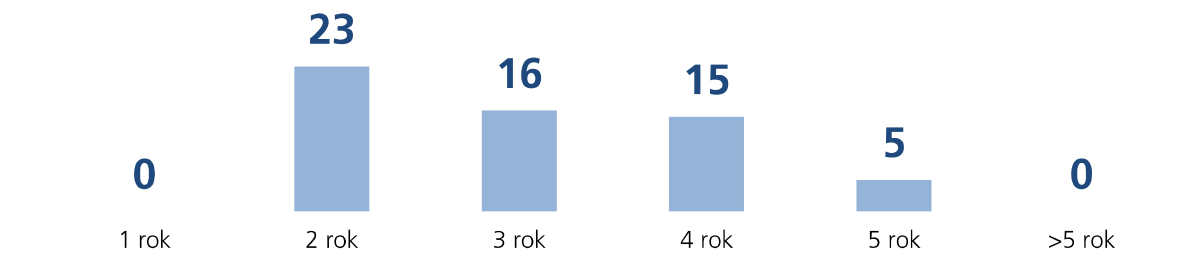
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2013 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 733 m<sup>2</sup>, varav 4 798 m<sup>2</sup> utgör boyta och 935 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Mindre åtgärder, under 20 tkr	2023-2027
OVK samt rensning av kanaler	2025
Målning av trapphus	2027

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning Brotorps entré	WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Teknisk förvaltning Fågelhunden GA:27	WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Ekonomisk förvaltning	SBC fr.o.m 2016-01-01
Driftövervakning	KTC fr.o.m 2015-07-01
Städning av trappor och gemensamma utrymmen	Städpulsen fr.o.m 2023-01-01
Entrémattor	CWS-boco, fr.o.m 2015-07-01
Återvinning av avfallsprodukter	SUEZ/PreZero fr.o.m 2015-07-01
Hämtning av sopor och kompost	Sundbybergs stad fr.o.m 2015-07-01
Serviceavtal hissar	Kone fr.o.m 2017-12-01
Besiktning av hissar	Inspecta fr.o.m 2015-03-23
Telia triple play	Telia fr.o.m 2015-08-18
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna fr.o.m. 2016-12-01
Marskötsel av gården	Sjölanders fr.o.m. 2018-07-01
Kameraövervakning Garage	Övervakningsbutiken fr.o.m. 2018-06-01
Brf Webbplattform	Wonderbird AB fr.o.m. 2018-10-30
Individuell mätning av varmvatten	IMD Sverige AB fr.o.m. 2022-12-29
Prenumeration av luftfilter	Folkfilter fr.o.m. 2021-06-05

### Föreningens ekonomi

Föreningen har per balansdagen likvida medel på ca 6,5 mkr. Den goda likviditeten beror på en kombination av många år av låg ränta samt att föreningens resultat under många år överträffat budgeterade mål.

Under året har vi tagit hjälp av Finopti AB när det gäller omläggningen av föreningens lån. De hjälper oss med att ta in offerter från ett flertal banker samt ränteförhandlar med bankerna på ett sätt som vi skulle ha svårt att genomföra själva. Styrelsen avser att anlita dem även för omläggningen av de två lån som förfaller under 2023.

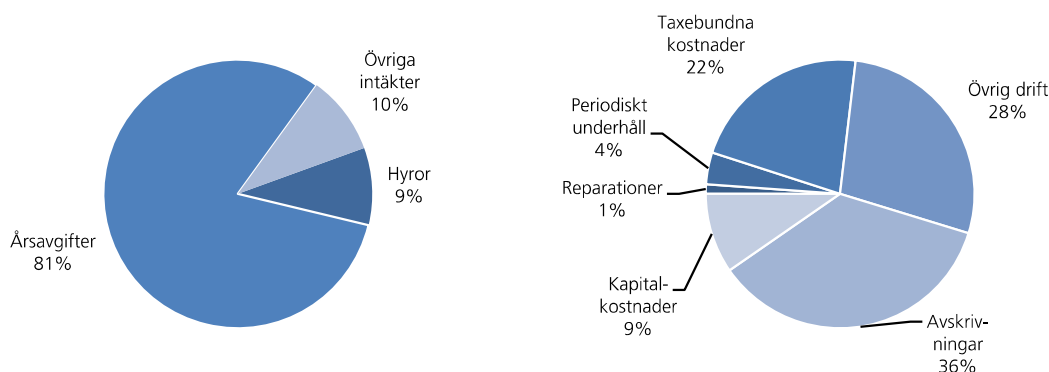
Föreningen har vid årsskiftet totala lån på 42,7 mkr, av dessa skall 25,3 mkr läggas om per 30 april. Styrelsen har budgeterat med en väsentlig ökning av räntekostnaderna under 2023. Detta tillsammans med övriga förväntade kostnadsökningar på löpande fastighetskostnader gör att våra avgifter behöver justeras för första gången sedan föreningen bildades.

Från den 1 april 2023 kommer månadsavgifterna för våra lägenheter att ökas med 15%. Efter denna justering har vi en budget i balans för 2023.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 266 292</b>	<b>3 924 758</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 695 348	3 665 213
Finansiella intäkter	4 988	474
Ökning av kortfristiga skulder	105 485	7 186
	<b>3 805 821</b>	<b>3 672 873</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 925 440	1 820 102
Finansiella kostnader	333 454	347 018
Ökning av kortfristiga fordringar	56 851	24 220
Minskning av långfristiga skulder	140 000	140 000
	<b>2 455 745</b>	<b>2 331 340</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 616 368</b>	<b>5 266 292</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 350 076</b>	<b>1 341 533</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	626	626	626	626
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 922	8 951	8 980	9 019
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	35	33	34
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	41	27	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	27	21	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	58	61	73	77
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	266	381	143
Nettoomsättning (tkr)	3 690	3 648	3 604	3 597

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 798 m<sup>2</sup> bostäder och 935 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	59 846 000	0	0	59 846 000
Upplåtelseavgifter	89 999 000	0	0	89 999 000
Fond för yttre underhåll	1 761 263	297 123	0	1 464 140
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>151 606 263</b>	<b>297 123</b>	<b>0</b>	<b>151 309 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	150 297	-297 123	266 467	180 952
Årets resultat	209 342	209 342	-266 467	266 467
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>359 639</b>	<b>-87 781</b>	<b>0</b>	<b>447 420</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>151 965 902</b>	<b>209 342</b>	<b>0</b>	<b>151 756 560</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	209 342
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	447 420
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 123
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>359 639</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

	133 367
	<b>493 006</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	Not 2	3 689 594	3 648 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 754	16 934
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 695 348</b>	<b>3 665 213</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-1 648 566	-1 556 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 954	-170 794
Personalkostnader	Not 6	-97 920	-92 833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 232 100	-1 232 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 157 540</b>	<b>-3 052 202</b>

**RÖRELSERESULTAT****537 808**      **613 011****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 988	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 454	-347 018
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-328 466</b>	<b>-346 544</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****209 342**      **266 467****ÅRETS RESULTAT****209 342**      **266 467**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,13	188 646 100
	188 646 100	189 878 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>188 646 100</b>	<b>189 878 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>188 646 100</b>	<b>189 878 200</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	51 738	23 296
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	6 739 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0
	6 791 160	5 384 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>6 791 160</b>	<b>5 384 233</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 791 160</b>	<b>5 384 233</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>195 437 260</b>	<b>195 262 433</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		149 845 000	149 845 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 761 263	1 464 140
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 606 263</b>	<b>151 309 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		150 297	180 952
Årets resultat		209 342	266 467
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>359 639</b>	<b>447 420</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>151 965 902</b>	<b>151 756 560</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 542 040	26 943 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 542 040</b>	<b>26 943 540</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 265 500	16 004 000
Leverantörsskulder		218 819	86 899
Skatteskulder		49 420	49 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	395 580	422 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 929 318</b>	<b>16 562 333</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>195 437 260</b>	<b>195 262 433</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 002 092	3 002 092
Hyror garage	344 250	345 100
Bredbandsintäkter	177 000	177 000
Vattenintäkter moms	26 790	0
Varmvattenintäkter	114 980	123 890
Vatten-/värmeintäkter	0	104
Överlåtelse/pantsättning	24 392	0
Öresutjämning	91	94
	<b>3 689 594</b>	<b>3 648 279</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	5 754	16 934
	<b>5 754</b>	<b>16 934</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	38 562	32 190
	Fastighetskötsel beställning	8 979	7 816
	Fastighetskötsel gård entreprenad	49 705	50 703
	Fastighetskötsel gård beställning	34 386	39 344
	Snöröjning/sandning	14 036	19 726
	Städning entreprenad	83 064	82 201
	Städning enligt beställning	0	1 969
	Mattvätt/Hyrmattor	15 339	14 404
	Hissbesiktning	6 268	6 163
	Myndighetstillsyn	40 313	0
	Gemensamma utrymmen	2 784	0
	Serviceavtal	117 623	122 220
	Förbrukningsmateriel	35 803	24 724
	Störningsjour och larm	4 488	0
	Brandskydd	3 292	804
		<b>454 641</b>	<b>402 264</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	3 878
	Lås	14 873	7 835
	Installationer	0	52 077
	VVS	0	3 929
	Värmeanläggning/undercentral	19 491	0
	Ventilation	0	49 230
	Elinstallationer	0	881
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 856	0
	Garage/parkering	6 519	717
	Vattenskada	0	53 596
		<b>42 739</b>	<b>172 143</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	95 875	10 125
	Ventilation	37 494	0
		<b>133 369</b>	<b>10 125</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	211 903	199 244
	Värme	240 946	234 142
	Vatten	166 291	155 817
	Sophämtning/renhållning	135 630	121 362
	Grovsopor	4 559	6 755
		<b>759 330</b>	<b>717 320</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 863	50 339
	Kabel-TV	179 744	179 744
		<b>233 607</b>	<b>230 083</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 880</b>	<b>24 540</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 648 566</b>	<b>1 556 475</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	4 064	4 358
	Tele- och datakommunikation	10 068	9 868
	Hysesförluster	669	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 338	33 125
	Föreningskostnader	968	450
	Styrelseomkostnader	1 318	1 398
	Förvaltningsarvode	82 038	83 010
	Administration	26 847	1 331
	Konsultarvode	3 973	31 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 670	6 220
		<b>178 954</b>	<b>170 794</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	71 400	71 400
	Sociala kostnader	26 520	21 433
		<b>97 920</b>	<b>92 833</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 232 100	1 232 100
		<b>1 232 100</b>	<b>1 232 100</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	199 800 000	199 800 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>199 800 000</b>	<b>199 800 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 921 800	-8 689 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 232 100	-1 232 100
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 153 900</b>	<b>-9 921 800</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>188 646 100</b>	<b>189 878 200</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 948 000	51 948 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	122 488 000	91 454 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	41 000 000
		<b>171 488 000</b>	<b>132 454 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	169 000 000	130 000 000
	Lokaler	2 488 000	2 454 000
		<b>171 488 000</b>	<b>132 454 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Avräkning vidarefakturerering	36 456	0		
	Skattekonto	71 066	70 994		
	Momsavräkning	15 532	17 361		
	Klientmedel hos SBC	5 561 640	4 215 859		
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433		
		<b>6 739 422</b>	<b>5 354 647</b>		
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 290		
		<b>0</b>	<b>6 290</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	1 464 140	1 167 017		
	Reservering enligt stadgar	297 123	297 123		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 761 263</b>	<b>1 464 140</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Handelsbanken	0,470 %	8 913 500	8 941 500	2024-04-30
	Handelsbanken	0,760 %	9 345 500	9 373 500	2023-07-30
	Handelsbanken	1,190 %	7 318 000	7 346 000	2023-04-30
	Handelsbanken	1,190 %	8 546 000	8 574 000	2023-04-30
	Handelsbanken	0,430 %	8 684 540	8 712 540	2024-07-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>42 807 540</b>	<b>42 947 540</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 265 500	-16 004 000	
			<b>17 542 040</b>	<b>26 943 540</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 107 540 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	43 798	44 850
	Sociala avgifter	13 761	10 005
	Ränta	40 776	39 368
	Avgifter och hyror	297 245	328 131
		<b>395 580</b>	<b>422 354</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundbyberg, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Johan Fall  
Ordförande

Lars Leandersson  
Ledamot

Ivan Shabo  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré  
org.nr 769623-9693

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2023

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)