



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Brotorp i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746000-4844 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 30:1	1956-06-02	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	146
20	p-platser	0
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 550
1	lokaler (styrelserum)	24
5	förråd	0
Totalt 70 objekt		2 720

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 17 st 2 rok, 13 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sören Ahlander	Ordförande	2021-02-18	
Anett Chramer	Vice ordförande	2023-02-16	2024-06-27
Anett Chramer	Ledamot	2024-06-27	
Maria Cerno	Sekreterare	2022-02-17	
Carina Friis	Ledamot	2023-02-16	
Henrik Fredriksson	Ledamot	2023-02-16	
Marianne Falck	Ledamot utsedd av HSB	2015-06-11	
Marlene Larsen	Suppleant	2023-02-16	
Lena Larsson	Suppleant	2019-02-14	2024-02-15
Ole Djurslev	Suppleant	2024-02-15	
Andrew Taylor	Suppleant	2024-02-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Ahlander, Anett Chramer och Carina Friis. Samtliga suppleanter är i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Ahlander, Anett Chramer, Henrik Fredriksson och Maria Cerno.

Revisorer har varit: Lena Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Representant i HSB Malmö fullmäktige har varit Carina Friis med Ole Djurslev som suppleant.

Valberedning har varit: Eva Rundgren (sammankallande) och Lena Larsson, valda vid föreningsstämman.

Vicdvärd har varit: Henrik Fredriksson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 25 medlemmar av vilka 19 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2024-03-21 för beslut om stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med + 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-20.

Vid besiktningen framkom att loftgångens bröstning är i behov av underhåll och att skärmtaken vid trapphusentréerna bör ses över.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2024	• En dräneringspump byttes till en med större kapacitet
2023	• Underhåll av skyddsrummet
2023	• Styrdatorn till hissen ersattes med ny • Plattor i gångtor justerades • Miljöhusets dörrautomatik reparerades och dörrcentral till miljöhuset ersattes med ny • Takarmaturer i trapphusen byttes till energisnålare • Hissens nödtelefon har uppdaterats och är redo när 3G- och 2G-näten avvecklas
2022	• Takarmaturer i låghusets källare byttes till energisnålare
2021	• Trapphusen målades om • Backventiler på spillvattenledningar ersattes med nya • Byte av värmesystemet. Bytet omfattade ny komplett fjärrvärmecentral, nytt modernt styrsystem för värmereglering, nya avstängningsventiler, nya termostater på radiatorerna, ny kulvertledning mellan huskropparna.
2020	• Vaggarmaturer utomhus byttes till energisnålare • Belysningsstolparna och dess armaturer byttes till energisnålare • Antalet förrådsutrymmen utökades genom att utrymmet under låghuset grävdes ur • Antalet parkeringsplatser utökades med tre • Tre nya lägenheter tillkom genom omvandling av butikslokalen
2019	• Byte av dräneringspumpar • Låssystemet ersattes med installation av taggar och porttelefon • Nya säkerhetsdörrar sattes in och samtidigt installerades postboxar
2016	• Byggnaderna fogades om och samtidigt byttes ventiler, stuprör och fönsterplåtar. Skadade balkar ersattes och putsade ytor målades.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och statusbesiktningar:

Statusbesiktning av fastighetens betongkonstruktioner. Underhåll av skyddsrummet har utförts med efterföljande tillsyn och kontroll av skyddsrumssakkunnig. En dräneringspump är bytt och har nu större kapacitet.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2024	Utredning angående statusen på spillvattenledningarna
2024/2025	Byte av skärmtaken vid trapphusentréerna
2024/2025	Byte av entrépartier
2024/2025	Byte av miljöhusdörr
2024/2025	Renovering av tvättstuga
2024/2025	Ommålning av takplåt
2024/2025	Byta enkelglasfönster till energisnålare alternativ i en lokal
2024/2025	Renovering av låghusets loftgång
2024/2025	Stålpelare på låghuset skall renoveras och fundament skall kontrolleras och gjutas om vid behov

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och upptagna lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 781 kr/m² bostadsrättsyta.

Den för år 2024/2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2025-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr.

Väsentliga avtal

Föreningen har under året tecknat avtal om skötsel av utemiljön med Mark & Miljö efter att vi sagt upp vår tidigare leverantör. Nytt elhandelsavtal från 2024-01-01 med Vattenfall om kollektiv elleverans genom HSB Malmö.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inom några år finns enligt underhållsplanen några större åtgärder och det finns idag en osäkerhet i när åtgärderna faktiskt behöver genomföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	179	227	238	210	221
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	253	227	218	229	201
Årsavgifter, kr/kvm	781	749	735	726	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	97	97	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	851	762	749	725	720
Nettoomsättning, tkr	2 136	2 051	2 011	1 981	1 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	91	285	377	201	350
Soliditet, %	96	96	96	95	93

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	161 441	0	0	161 441
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 040 984	0	0	1 040 984
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 018 656	0	75 427	3 094 083
S:a bundet eget kapital, kr	4 221 081	0	75 427	4 296 508
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 963 393	285 322	-75 427	4 173 287
Årets resultat, kr	285 322	-285 322	91 284	91 284
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 248 715	0	15 857	4 264 571
S:a eget kapital, kr	8 469 796	0	91 284	8 561 079

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 572 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 248 715
Årets resultat, kr	91 284
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 572
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 264 571

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 264 571
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyresintäkter

2

2 136 197

2 050 628

Övriga intäkter

3

179 218

22 686

2 315 415**2 073 314****Rörelsens kostnader**

Löpande underhåll

4

-126 407

-117 228

Periodiskt underhåll

5

-82 572

-123 650

Fastighetsavgift/-skatt

-77 420

-75 739

Driftskostnader

6

-1 369 075

-997 289

Övriga externa kostnader

7

-196 521

-139 021

Personalkostnader

8

-191 336

-174 533

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-208 648

-208 648

-2 251 979**-1 836 108****Rörelseresultat****63 436****237 206****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

27 848

48 114

27 848**48 114****Årets resultat****91 284****285 322**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 000 062	6 208 709
		6 000 062	6 208 709
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 000 562	6 209 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 433	0
Avräkningskonto HSB Malmö		229 123	445 347
Övriga fordringar	11	32 799	29 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 921	71 347
		295 276	546 003
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 599 800	1 850 000
		2 599 800	1 850 000
<i>Kassa och bank</i>	14	16 677	200 116
Summa omsättningstillgångar		2 911 753	2 596 119
SUMMA TILLGÅNGAR		8 912 315	8 805 328

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		161 441	161 441
Upplåtelseavgifter		1 040 984	1 040 984
Fond för yttre underhåll	15	3 094 083	3 018 656
		4 296 508	4 221 081

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		4 173 287	3 963 393
Årets resultat		91 284	285 322
		4 264 571	4 248 715

Summa eget kapital**8 561 079****8 469 796****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		35 289	32 790
Aktuella skatteskulder		6 498	4 261
Övriga skulder	17	48 583	46 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	260 866	252 447
Summa kortfristiga skulder		351 236	335 532

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**8 912 315****8 805 328**

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

91 284

285 322

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

208 648

208 648

Kassaflöde från den löpande verksamheten**299 932****493 970****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

34 501

-67 086

Förändring av kortfristiga skulder

15 704

-29 173

Kassaflöde från den löpande verksamheten**350 137****397 711****Årets kassaflöde****350 137****397 711****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 495 463

2 097 752

Likvida medel vid årets slut**2 845 600****2 495 463**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 962 332	1 886 636
Årsavgifter lokaler	142 005	133 032
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	24 700	24 000
Övriga hyresintäkter	7 160	6 960
	2 136 197	2 050 628

I årsavgift ingår kostnad för vatten, värme och bredband. El ingår för gemensama utrymmen.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	8 953	4 453
Övriga intäkter	9 206	869
Elstödet	0	17 364
Ersättning från försäkringsbolag	161 059	0
	179 218	22 686

Not 4 Löpande underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Material i löpande underhåll	16 281	12 553
Löpande UH bostäder	9 744	1 015
Löpande UH av gemensamma utrymmen	6 400	1 788
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	4 131	2 019
Löpande UH av installationer	10 759	17 484
Löpande UH, VA/sanitet	50 444	2 250
Löpande UH, värme	9 525	1 394
Löpande UH el/tele	0	2 762
Löpande UH hissar	6 500	63 475
Löpande UH av markytor	12 623	10 400
Löpande UH, övrigt	0	2 088
	126 407	117 228

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen	72 808	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	9 765	0
Planerat uh el/tele	0	58 491
Planerat uh av markytor	0	65 159
	82 573	123 650

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Trädgårdsskötsel	176 726	111 213
Lokalvård	53 900	68 370
El	73 000	65 967
Uppvärmning, fjärrvärme	406 549	378 774
Vatten och avlopp / VA	208 344	172 258
Sophämtning, avfall, renhållning	64 452	79 142
Fastighetsförsäkringar	46 776	42 549
Brandskydd	5 380	0
TV	19 428	18 811
Besiktningar	4 937	12 150
Bredband	46 992	46 992
Arvode teknisk förvaltning	0	1 063
Reparation försäkringsärende	262 591	0
	1 369 075	997 289

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Administrativ förvaltning	72 150	68 754
Underhållsplan	7 752	4 967
Extern revisor	12 625	11 637
Medlemsavgift HSB (*fg år)	18 675	12 450
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 836	3 864
Förbruknings- och kontorsmaterial	529	639
Föreningsstämma/styrelsemöte	4 377	3 057
Övriga förvaltningskostnader	23 670	21 785
Föreningsverksamhet	233	877
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Lämnade bidrag och gåvor	2 500	1 797
Övriga kostnader	1 735	1 631
Konsultarvoden	38 250	6 874
Avgifter för juridiska åtgärder	2 500	0
	196 521	139 021

*Kostnaden är samma men den är redovisad på ett annat sätt. Resterande summa ligger i not 13.

Not 8 Personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 270	110 491
Revisionsarvode	11 430	11 145
Valberedningens arvode	4 191	4 087
Vicevärdsarvode	19 050	10 061
	148 941	135 784
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	42 395	38 749
	42 395	38 749
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	191 336	174 533

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 896 803	10 896 803
Nyanskaffning - Värmecentral		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 896 803	10 896 803
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 728 193	-4 519 545
Årets avskrivningar	-208 648	-208 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 936 841	-4 728 193
Ingående värde mark	40 100	40 100
Utgående värde mark	40 100	40 100
Utgående redovisat värde	6 000 062	6 208 710
Taxeringsvärden byggnader	21 770 000	21 770 000
Taxeringsvärden mark	8 689 000	8 689 000
	30 459 000	30 459 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	32 243	29 309
Skattefordringar	556	
	32 799	29 309

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetald kabel-TV	1 613	1 575
Förutbetalt bredband	3 916	3 916
Förutbetald fastighetsförsäkring	16 180	14 417
Upplupna ränteintäkter	1 353	42 731
Förutbetald underhållsplan	2 634	2 483
Förutbetald medlemsavgift HSB	6 225	6 225
	31 921	71 347

Not 13 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Brotorp har fastränteplaceringar hos HSB Malmö ek. förening samt på SBAB. Räntesats per 2024-08-31.

Namn	Ränte- sats %	Saldo 2024-08-31	Saldo 2023-08-31
HSB	3,90	100 000	0
HSB	3,90	100 000	0
HSB	3,40	100 000	0
SBAB	3,19	200 000	200 000
SBAB	4,12	200 000	200 000
SBAB	4,20	200 000	200 000
SBAB	3,75	200 000	200 000
SBAB	4,02	200 000	200 000
SBAB	4,20	200 000	100 000
SBAB	4,20	200 000	200 000
SBAB	4,17	200 000	200 000
SBAB	4,02	199 800	150 000
SBAB	3,05	200 000	200 000
SBAB	3,85	300 000	0
		2 599 800	1 850 000

Not 14 Likvida medel

Likvida medel på SBAB

	2024-08-31	2023-08-31
Kassa, bank		
SBAB	16 677	200 116
	16 677	200 116

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	3 018 656	2 986 306
Avsättning till fond för yttre underhåll	158 000	156 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-82 573	-123 650
	3 094 083	3 018 656

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 049 000	6 049 000
	6 049 000	6 049 000

Not 17 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt	24 626	23 039
Lagstadgade sociala avgifter	23 597	22 575
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	360	420
	48 583	46 034

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda hyror och avgifter	173 115	179 007
Beräknat arvode för revision	12 000	11 000
Upplupen trädgårdsskötsel	16 454	9 270
Upplupen el	5 687	5 870
Upplupen fjärrvärme	13 867	13 400
Upplupen VA	38 500	29 500
Upplupen sophämtning	1 243	4 400
	260 866	252 447

Årsredovisningen för HSB Brf Brotorp i Lomma har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Lomma den

Sören Ahlander
Ordförande

Anett Chramer
Styrelseledamot

Marianne Falck
Styrelseledamot

Maria Cerno
Styrelseledamot

Carina Friis
Styrelseledamot

Henrik Fredriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Andersson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Valon Gashi
BoRevision
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brotorp i Lomma, org.nr. 746000-4844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brotorp i Lomma för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 31a augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. 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 Lomma för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SÖREN AHLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-23 kl. 16:24:45



HENRIK FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 20:44:46



CARINA FRIIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 10:21:20



MARIANNE FALCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 11:06:51



MARIA CERNO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-24 kl. 07:24:44



ANETT CHRAMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 20:24:58



LENA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 13:01:10



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 10:48:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 13:03:29



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 10:47:56



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.