



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

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 2024-2025

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. 2025-12-31.

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	2021-02-22	
Marianne Falck	Ledamot	2015-06-11	
Anett Chramer	Ledamot	2019-02-15	
Carina Friis	Ledamot	2023-02-18	2025-08-20
Henrik Fredriksson	Ledamot	2023-02-18	
Maria Cerno	Ledamot	2022-02-20	
Ole Djurslev	Suppleant	2024-02-16	
Andrew Taylor	Suppleant	2024-02-16	
Marlene Larsen	Suppleant	2023-02-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Cerno (ledamot) och Henrik Fredriksson (ledamot). Samtliga suppleanter är i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 13 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.

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

Vicevärd har varit: Henrik Fredriksson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-13. På stämman deltog 20 personer varav 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 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 2025-05-10.

Vid besiktningen framkom att att asfaltering av parkeringen kan vänta. Inga nya underhållsbehov tillkom, de väsentliga finns med i planerad renovering.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	• En dräneringspump byttes till en med större kapacitet
2023	• Underhåll av skyddsrummet
2023	• Styrdatoren till hissen ersattes med ny • Plattor i gångytor 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	• Väggarmaturer 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 spillvattenledningarna. Påbörjat entreprenad för renovering av loftgång, tvättstuga, miljöhus och byte av entrépartier och entrétak.

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

Årtal	Åtgärd
Pågår	• Renovering av låghusets loftgång och stålpelare • Renovering av tvättstuga • Renovering av miljöhus • Byte av entrépartier • Byte av skärmtaken vid trapphusentréerna • Byte enkelglasfönster till energisnålare alternativ i en lokal
2025	OVK
2025/2026	Drivskivor och byte hisslinor
2026	Renovering av spillvattenledningarna
2026	Utredning angående statusen på dagvattenledningarna
2026	Montering av fuktsensorer
2026/2027	Utredning angående statusen på föreningens starkströmsledningar
2026/2027	Utredning angående statusen på fönstren

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och upptagna lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 819 kr/m² bostadsrättsyta.

Den för år 2025/2026 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 10 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna

från och med 2026-01-01.

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

Entreprenadavtal med Ekstams för renovering.

Avtal med SBAB om banklån för finansiering av pågående renovering och kommande renovering av spillvattenledningar.

Entreprenadavtal med ISAB för renovering av spillvattenledningar.

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 och i vilken omfattning åtgärderna faktiskt behöver genomföras.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	247	179	227	238	210
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	258	253	227	218	229
Årsavgifter, kr/kvm	819	781	749	735	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	91	97	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	826	851	762	749	725
Nettoomsättning, tkr	2 246	2 136	2 051	2 011	1 981
Resultat efter finansiella poster, tkr	462	91	285	377	201
Soliditet, %	96	96	96	96	95

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 stämans 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	3 094 083	0	56 000	3 150 083
S:a bundet eget kapital, kr	4 296 508	0	56 000	4 352 508
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 173 287	91 284	-56 000	4 208 571
Årets resultat, kr	91 284	-91 284	462 399	462 399
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 264 571	0	406 399	4 670 970
S:a eget kapital, kr	8 561 079	0	462 399	9 023 478

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 264 571
Årets resultat, kr	462 399
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 670 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 670 970
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 245 947	2 150 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	164 779
Summa Rörelseintäkter		2 245 947	2 315 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 406 529	-1 735 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 406	-116 619
Personalkostnader	Not 6	-206 863	-191 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 648	-208 648
Summa Rörelsekostnader		-1 913 446	-2 251 979
Rörelseresultat		332 501	63 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 148	27 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250	0
Summa Finansiella poster		129 898	27 848
Resultat efter finansiella poster		462 399	91 284
Resultat före skatt		462 399	91 284
Årets resultat		462 399	91 284

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	5 791 414	6 000 062
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 942 332	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 733 747	6 000 062

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 734 247 **6 000 562**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 433
Aktuell skattefordran		0	556
Kortfristiga fordringar	Not 10	339 958	261 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 421	31 921
Summa Kortfristiga fordringar		374 380	295 276

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	Not 12	650 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		650 000	300 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	633 226	2 316 477
Summa Kassa och bank		633 226	2 316 477

Summa Omsättningstillgångar

1 657 606 **2 911 753**

Summa Tillgångar

9 391 853 **8 912 315**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 202 425	1 202 425
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 150 083	3 094 083
Summa Bundet eget kapital		4 352 508	4 296 508

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 208 571	4 173 287
Årets resultat		462 399	91 284
Summa Fritt eget kapital		4 670 970	4 264 571

Summa Eget kapital

9 023 478**8 561 080**

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		19 718	35 289
Skatteskulder		6 877	6 498
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	49 977	48 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	291 803	260 866
Summa Kortfristiga skulder		368 375	351 236

Summa Skulder

368 375**351 236**

Summa Eget kapital och skulder

9 391 853**8 912 315**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	332 501	63 436
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	208 648	208 648
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	208 648	208 648
Erhållen ränta	128 236	69 226
Erlagd ränta	-250	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	669 135	341 309
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	408	-4 637
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 139	13 466
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	17 547	8 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	686 682	350 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 942 332	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 942 332	0
Årets kassaflöde	-1 255 651	350 138
Likvida medel vid årets början	2 845 601	2 495 463
Likvida medel vid årets slut	1 589 950	2 845 601

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 060 448	1 962 332
	Årsavgifter lokaler	147 244	142 005
	Hyror garage och parkeringsplatser	26 800	24 800
	Hyror övrigt	7 660	7 160
	Övriga intäkter	3 795	14 439
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 245 947	2 150 736
	Hysesbortfall	0	-100
	<i>Summa</i>	0	-100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 245 947	2 150 636

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	161 059
	Övriga intäkter	0	3 720
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	164 779

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-250 622	-238 094
	Snö och halk-bekämpning	-13 750	-13 750
	Reparationer	-86 840	-110 127
	Planerat underhåll	0	-82 572
	Försäkringsskador	-22 159	-262 591
	El	-73 389	-72 999
	Uppvärmning	-428 239	-406 549
	Vatten	-199 175	-208 344
	Sophämtning	-54 980	-64 452
	Fastighetsförsäkring	-49 495	-46 776
	Kabel-TV och bredband	-66 552	-66 420
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 774	-77 420
	Förvaltningsavtalskostnader	-78 708	-79 902
	Övriga driftkostnader	-2 846	-5 380
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 406 529	-1 735 376

Övriga driftkostnader avser brandskydd kostnader.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbruknings- och kontorsmaterial	0	-529
	Administrationskostnader	-27 006	-14 071
	Extern revision	-14 500	-12 625
	Konsultkostnader	0	-38 250
	Medlemsavgifter	-18 675	-18 675
	Föreningsverksamhet	-6 090	-5 299
	Övriga förvaltningskostnader	-25 135	-27 170
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 406	-116 619

Administrationskostnader avser avgifter för juridiska åtgärder (20 000), överlåtelse-och pantförskrivningsavgift (4 115), kontorsmaterial mm (2 891).

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-108 810	-102 870
	Revisionsarvode	-12 090	-11 430
	Övriga arvoden	-40 145	-34 641
	Sociala avgifter	-45 818	-42 395
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-206 863	-191 336

Övriga arvoden avser arvode vicevärd (20 150), extra arvode förtroendevalda (15 562) och arvode valberedning (4 433).

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 896 802	10 896 802
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 100	40 100
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 936 902	10 936 902
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 936 840	-4 728 193
	Årets avskrivningar	-208 648	-208 648
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 145 488	-4 936 840
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 791 414	6 000 062
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	21 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	665 000	570 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	244 000	489 000
	<i>Summa</i>	32 509 000	30 459 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 049 000	6 049 000
	Varav i eget förvar	-6 049 000	-6 049 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0

Ställda säkerheter är de säkerheter en organisation har ställt som garanti för egna skulder, till exempel genom att använda en fastighet som pant för ett lån.

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 942 332	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 942 332	0
	Årets investeringar avser pågående projekten; Entrépartier mm - projektet förväntas kosta 3,6 mkr ink moms och Relining - projektet förväntas kosta 2,5 mkr (kostnader för projektledare och besiktningar tillkommer).		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kortfristiga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	306 723	229 123
	Skattekonto	33 235	32 243
	<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	339 958	261 366
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 265	1 353
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 156	30 568
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	34 421	31 921
	Förutbetalda kostnader avser kostnader för försäkring (16 658), TV och bredband (5 544), medlemsavgift HSB (6 225) och UH plan kostnader (2 730).		
Not 12	Kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	150 000	300 000
	Placeringar SBAB	500 000	0
	<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	650 000	300 000

Not 13 Kassa och bank **2025-08-31** **2024-08-31***Kassa och bank*

Bankkonto SBAB

633 226

2 316 477

*Summa Kassa och bank***633 226****2 316 477**

Bankkonto SBAB per 2024-08-31 avser placeringar SBAB (2 300 000kr) och bankkonto SBAB (16 677kr). Bankkonto SBAB per 2025-08-31 avser saldo på bankkonto, placeringar (500 000kr) specificeras separat i note 12 (kortfristiga placeringar).

Not 14 Fond för yttre underhåll **2025-08-31** **2024-08-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll

3 150 083

3 094 083

*Summa Fond för yttre underhåll***3 150 083****3 094 083**

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga skulder*

Personalens källskatt och lagstadgade sociala avgifter

49 977

48 223

Övriga kortfristiga skulder

0

360

*Summa Övriga skulder***49 977****48 583****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-08-31** **2024-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

193 597

173 115

Upplupna kostnader

98 206

87 751

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***291 803****260 866**

Upplupna kostnader avser kostnader för värme (15 887), el (6 861), vatten (31 961), BoRev kostnad (12 500), renhållningskostnader (4 567), trädgårdsskötsel (15 429), energiförvaltning (1 985), städ (4 901) och pant och överlåtelseavgift (4 115).

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2025-11-06.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Sören Ahlander
Ordförande

Henrik Fredriksson
Ledamot

Marianne Falck
Ledamot

Maria Cerno
Ledamot

Anett Chrømer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brotorp i Lomma för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Lomma

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-11-08 kl. 18:48:10



Henrik Fredriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 13:22:59



Marianne Falck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 16:40:18



Maria Cerno

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-09 kl. 09:54:54



Anett Chramer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 16:05:56



Lena Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 13:12:10



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 13:53:44



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-11-27 kl. 13:16:12



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 13:53:22



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.