







# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Brogetorp i Flen

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brogetorp i Flen med säte i Eskilstuna org.nr. 716401-9742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Flen kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Hinden 1 | 1982-02-12 | 1982 och 1983 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 $m^2$ |
|---|---|---|
| 60 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 421 |
| **Totalt 60 objekt** | | **6 421** |

Föreningens lägenheter fördelas på:
21 st 3 rum och kök
35 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

## Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Lars Carnesten | Ordförande |
| Ingrid Jonsson | Ledamot |
| Per-Olof Bylund | Ledamot |
| Sten Olsson | Ledamot |
| Anette Lindström | Ledamot |
| Anna-Karin Dahlström | Ledamot |
| Anne-Marie Lövgren | Ledamot |

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Mickael Ericsson vald av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ola Gustafsson (sammankallande), Gunita Persson samt Ove Unander, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27 . På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-09-15.

Årets fastighetsbesiktning har genomförts av styrelsen. Några anmärkningar beträffande utemiljön kvarstod sedan föregående år, noterades även att några av ”tomterna” tillhörande bostadsrätterna behöver underhållas bättre.

**Underhåll/investering**
Besiktning av samtliga vindar och  fläktar. Dokumenterat via foton.

**Övrig föreningsinformation**
Idag har vi information via Hemsida och SMS

Till studieorganisatör är Ingrid Jonsson utsedd och samtliga i styrelsen är behjälpliga avseende fritidsaktiviteter.

Vi har installerat farthinder i området.

Vi jobbar med förberedelser av fastighetsnära insamling av förpackningar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2015 | Renovering av yttertak Januarivägen 10 A-M |
| 2018-2019 | Renovering av yttertak Januarivägen 2,4,6 och 8, Sep.v 1 A,B |
| 2018-2019 | Fasadmålning |
| 2021 | Fönster och ytterdörrar byttes ut |
| 2022 | Ersatt 8 markventiler för vatten med en centralt. |
| 2022 | Installerat postboxar enligt postnords krav. |
| 2023 | Installation av 34 st laddboxar av märket Charge Node Vi har även förberett för ytterligare platser. |
| 2024 | Besiktning av samtliga vindar och fläktar . Allt är dokumenterat med foton, för vidare inspektioner. |

**Förvaltning**
Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör | Avtalstyp |
|---|---|
| HSB Södermanland | Ekonomisk förvaltning |
| Flen Vatten och Avfall AB | Vatten och sophantering |
| Vattenfall AB | El |
| Flens snö AB | Snöplogning och sandning |
| Länsförsäkringar i Södermanland | Fastighetsförsäkringar |
| TeliaSonera AB | Bredband/TV |

Tomas Näslund har varit vicevärd för föreningen.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**
Vi jobbar på att ansluta solceller till föreningen och även IMD.
Eventuell utbyggnad av avfallshantering (fastighetsnära insamlingar)

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

## FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | *2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 217 | 259 | 183 | 203 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 283 | 3 363 | 3 443 | 3 523 | 3 604 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 283 | 3 363 | 3 443 | 3 523 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 6 | 7 | 7 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 15 | 10 | 12 | 10 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 552 | 536 | 515 | 505 | 505 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 96 | 99 | 99 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 576 | 557 | 519 | 511 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 563 | 3 453 | 3 332 | 3 252 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 269 | 712 | 477 | 433 | 638 |
| Soliditet, % | 28 | 25 | 24 | 23 | 21 |

**Text för flerårsöversikt utan garage**
* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.
Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning .

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets ingång** | **Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut** | **Förändring under året*** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 1 448 600 | 0 | 0 | 1 448 600 |
| Underhållsfond, kr | 3 385 164 | 0 | -112 014 | 3 273 150 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **4 833 764** | **0** | **-112 014** | **4 721 750** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 563 865 | 711 937 | 112 014 | 3 387 816 |
| Årets resultat, kr | 711 937 | -711 937 | 268 732 | 268 732 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **3 275 802** | **0** | **380 746** | **3 656 548** |
| **S:a eget kapital, kr** | **8 109 566** | **0** | **268 732** | **8 378 298** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 397 014 kr

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

# 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 | 3 275 802 |
| Årets resultat, kr | 268 732 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -285 000 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond, kr | 397 014 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **3 656 548** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **3 656 548** |

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

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

# RESULTATRÄKNING

| | | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 562 793 | 3 452 529 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 133 015 | 124 042 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **3 695 808** | **3 576 571** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 790 647 | -1 266 994 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -68 254 | -102 204 |
| Personalkostnader | Not 6 | -229 704 | -213 198 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -729 079 | -836 557 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-2 817 684** | **-2 418 953** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **878 124** | **1 157 618** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 191 | 52 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -622 583 | -445 733 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-609 392** | **-445 681** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **268 732** | **711 937** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **268 732** | **711 937** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **268 732** | **711 937** |

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 28 009 217 | 28 348 136 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 975 400 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **28 009 217** | **29 323 536** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **28 009 717** | **29 324 036** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 1 138 582 | 1 044 248 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 265 702 | 253 952 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **1 404 284** | **1 298 201** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 800 000 | 0 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **800 000** | **0** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **2 204 284** | **1 298 201** |
| **Summa Tillgångar** | | **30 214 002** | **30 622 237** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 448 600 | 1 448 600 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 273 150 | 3 385 164 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **4 721 750** | **4 833 764** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 3 387 816 | 2 563 865 |
| Årets resultat | | 268 732 | 711 937 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **3 656 547** | **3 275 802** |
| **Summa Eget kapital** | | **8 378 297** | **8 109 566** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 7 797 468 | 12 764 138 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **7 797 468** | **12 764 138** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 13 279 170 | 8 828 884 |
| Leverantörsskulder | | 186 694 | 240 347 |
| Skatteskulder | | 19 962 | 101 631 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 137 827 | 230 949 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 414 583 | 346 722 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **14 038 236** | **9 748 533** |
| **Summa Skulder** | | **21 835 704** | **22 512 671** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **30 214 002** | **30 622 237** |

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 878 124 | 1 157 618 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 729 079 | 836 557 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **729 079** | **836 557** |
| Erhållen ränta | 13 191 | 52 |
| Erlagd ränta | -597 219 | -445 907 |
| ***Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*** | **1 023 175** | **1 548 319** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -211 866 | -46 602 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -185 947 | -250 277 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-397 813** | **-296 879** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **625 362** | **1 251 440** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 585 240 | -975 400 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **585 240** | **-975 400** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -516 384 | -516 384 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-516 384** | **-516 384** |
| **Årets kassaflöde** | **694 218** | **-240 344** |
| **Likvida medel vid årets början** | **1 040 602** | **1 280 946** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **1 734 820** | **1 040 602** |

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

## 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.

**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.

**Definitioner nyckeltal**
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

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 möte 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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 545 064 | 3 441 804 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 6 843 | 0 |
| | Övriga primära intäkter | 10 886 | 10 725 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **3 562 793** | **3 452 529** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **3 562 793** | **3 452 529** |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Försäkringsersättningar | 133 015 | 57 982 |
| | Övriga sekundära intäkter | 0 | 66 060 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **133 015** | **124 042** |

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -15 169 | -11 129 |
| | Snö och halk-bekämpning | -48 472 | -82 761 |
| | Reparationer | -160 480 | -139 711 |
| | Planerat underhåll | -397 014 | -117 473 |
| | Försäkringsskador | -143 515 | -98 133 |
| | El | -86 147 | -55 885 |
| | Vatten | -7 457 | -6 918 |
| | Sophämtning | -190 345 | -85 735 |
| | Fastighetsförsäkring | -196 825 | -171 150 |
| | Kabel-TV och bredband | -144 027 | -137 475 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -300 495 | -263 677 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -100 701 | -96 948 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-1 790 647** | **-1 266 994** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -6 541 | -7 598 |
| | Administrationskostnader | -11 108 | -22 284 |
| | Extern revision | -13 375 | -12 000 |
| | Konsultkostnader | 0 | -30 490 |
| | Medlemsavgifter | -19 000 | -19 000 |
| | Föreningsverksamhet | -16 529 | -8 432 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -1 700 | -2 400 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-68 254** | **-102 204** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -97 702 | -90 180 |
| | Revisionsarvode | -4 830 | -4 830 |
| | Övriga arvoden | -72 000 | -72 645 |
| | Löner och övriga ersättningar | -10 800 | -5 789 |
| | Sociala avgifter | -43 472 | -38 953 |
| | Övriga personalkostnader | -900 | -801 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-229 704** | **-213 198** |

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

| Not 7 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 39 330 133 | 39 330 133 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 858 988 | 858 988 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 373 688 | 373 688 |
| | Omklassificering | 390 160 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **40 952 969** | **40 562 809** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -12 214 673 | -11 378 116 |
| | Årets avskrivningar | -729 079 | -836 557 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-12 943 752** | **-12 214 673** |
| | *Utgående redovisat värde* | **28 009 217** | **28 348 136** |

| *Taxeringsvärde* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 29 520 000 | 30 884 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 8 352 000 | 6 212 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| *Summa* | **37 872 000** | **37 096 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 26 186 500 | 26 186 500 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **26 186 500** | **26 186 500** |

Fastighetsbeteckning: Hinden 1.

| Not 8 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 975 400 | 0 |
| | Bidrag NSV och investeringsmoms laddstolpar | -585 240 | 975 400 |
| | Omklassificering till byggnad | -390 160 | 0 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **0** | **975 400** |

| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Andra långfristiga värdepappersinnehav* | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | *Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav* | **500** | **500** |

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 934 820 | 1 040 602 |
| | Övriga fordringar | 203 762 | 3 646 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **1 138 582** | **1 044 248** |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 265 702 | 253 952 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **265 702** | **253 952** |

**Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2024-12-31**

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 1,58% | 2026-09-01 | 4 175 000 | 132 000 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 4,66% | 2028-06-01 | 3 888 840 | 134 372 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 3,95% | 2025-03-03 | 8 312 500 | 125 000 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 1,79% | 2025-06-01 | 4 700 298 | 125 012 |
| | | | **21 076 638** | **516 384** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 7 797 468 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 266 372 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 13 012 798 |
| Kortfristig del | 13 279 170 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 516 384 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 065 536 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,13% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

## Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 1,58% | 2026-09-01 | 4 175 000 | 132 000 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 4,66% | 2028-06-01 | 3 888 840 | 134 372 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 3,95% | 2025-03-03 | 8 312 500 | 125 000 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 1,79% | 2025-06-01 | 4 700 298 | 125 012 |
| | | | **21 076 638** | **516 384** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 266 372 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 13 012 798 |
| Kortfristig del | 13 279 170 |

## Not 14 Övriga kortfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Personalens källskatt och sociala avgifter | 3 984 | 23 423 |
| Inre fond | 133 842 | 207 526 |
| *Summa Övriga skulder* | **137 827** | **230 949** |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 291 387 | 297 958 |
| Upplupna räntekostnader | 31 035 | 5 671 |
| Övriga upplupna kostnader | 92 161 | 43 093 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **414 583** | **346 722** |

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

Transaktion 09222115557545214972 Signerat LC, PB, SO, AL1, AD, IJ, AL2, ME, AH

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brogetorp i Flen, org.nr. 716401-9742

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brogetorp i Flen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Transaktion 09222115557545235105 Signerat ME, AH

## 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 Brogetorp i Flen för räkenskapsåret 2024 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mickael Ericsson
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

*Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Brogetorp i Flen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**LARS CARNESTEN**
**Ordförande**
*E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:57:12*

**PER-OLOF BYLUND**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:17:37*

**STEN OLSSON**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:24:25*

**ANETTE LINDSTRÖM**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:35:06*

**ANNA-KARIN DAHLSTRÖM**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:59:35*

**INGRID JONSSON**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:55:59*

**ANNE-MARIE LÖVGREN**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:21:57*

**MICKAEL ERICSSON**
**Revisor**
*E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 06:07:53*

**ANDREAS HOLMAN**
**Bolagsrevisor**
*E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:04:10*

## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

*Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Brogetorp i Flen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**MICKAEL ERICSSON**
**Revisor**
*E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 06:09:32*

**ANDREAS HOLMAN**
**Bolagsrevisor**
*E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:03:31*