







Årsredovisning 2025

HSB Brf Brotorp i Sundbyberg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Brotorp i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 769617-4783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boxern 20	2015-01-01	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam HSB. 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
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 667
Totalt 94 objekt		**6 667**

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 31 st 2 rok, 32 st 3 rok, 18 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Dokument-ID 092221155557577483692 Signerat IA, AK, IP, PL, DWH, LL, OK, MAB, JL, JH

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Luis Antonio Larrea	Ordförande	2024-09-18	2025-05-29
Irphan Ahmad	Ordförande	2025-05-29	
Lars-Yngve Larsson	Ledamot	2023-11-13	
Ina Park	Ledamot	2025-05-29	
Malin Alexandra Bengtsson	Ledamot	2023-07-31	
Andreas Klang	Ledamot	2025-05-29	
Daniel Wesley Hagey	Ledamot	2022-06-22	
Martina Widenberg	Ledamot	2023-07-31	2025-08-23
Oksana Khan	Ledamot	2024-06-14	
Per Lovén	Ledamot	2021-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oksana Khan, Daniel Wesley Hagey, Per Loven och Malin Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Luis Antonio Larrea, Irphan Ahmad, Ina Park, Malin Alexandra Bengtsson, Andreas Klang, Daniel Wesley Hagey, Oksana Khan och Per Lovén.

Revisorer har varit: Jonas Löfgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Emma Sofia Thorell (sammankallande), och Lola Rytkönen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5%. För 2026 höjdes avgiften med ytterligare 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 2025-10-26.

Dokument-ID 09222115557577483692 Signerat IA, AK, IP, PL, DWH, LL, OK, MAB, JL, JH

Utöver det löpande arbetet med faktura-, leveratör- och medlemshantering är nedan ett urval av det som har skett under 2025.

- Retroaktiva elkostnader motsvarande 248 tkr för perioden 2019-2022, har fortsatt hanterats med en avbetalningsplan i 24 månader med 10 320 sek i månaden. Sista avbetalning var i april 2025.
- Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
- Lekplats besiktning genomförd av föreningens 2 lekplatser, inkl sandrening.
- Lagt om 1 av 3 lån i Nordea från en tidigare ränta på 2.60% till 2.20 % rörlig ränta på ett år (stibor). Det andra lånet kommer läggas om under 2026 och det tredje under 2027.
- Arbetet med att se över föreningens kostnader och avtal har fortsatt under 2025. Som ett led i detta har ett antal av föreningens avtal med externa leverantörer sagts upp. I vissa fall för omförhandling och i andra fall har nya leverantörer tagits in. Detta arbete kommer att fortsätta under 2026.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under september/oktober med slutbesiktning i november.
- Fastighetens två DUC:ar (DataUnderCentral) - som reglerar fastighetens tekniska system, har bytts ut och uppgraderats eftersom de gamla nått sin livslängd.
- Några medlemmar har fått sina el- och vattenmätare utbytta pga att de visat avvikande värden eller inga värden alls.
- Som ett led i vårt brandskyddsarbete har föreningens armaturer för nödbelysning bytts ut.
- Byte av äldre belysningsarmaturer till energieffektiva LED-armaturer i delar av fastigheten har påbörjats under 2025 och kommer fortsätta under 2026.
- Sprickor som upptäckts i trappan mot Vinthundsgatan har åtgärdats och trappan har förstärkts.
- Slamsugnig av föreningens dagbrunnar genomfördes under hösten.
- Uppgradering av taksäkerheten för fastigheten har genomförts.
- Styrelsen anordnade och deltog tillsammans med medlemmar vid två städdagar - en under våren och en under hösten. Vid höstens städdag anordnades även 10 års firandet för föreningen.
- Slängt otillåtet avfall från miljörum och andra utrymmen. Mijörummet har även försetts med ett kärl för elektronik.
- Dörrautomatik i port 7 utbytt i december.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning av avloppssystem
2026	Genomförande av ny energideklaration
2026/2027	Byte av äldre belysningsarmaturer till energieffektiva LED-armaturer i fastigheten
2026/2027	Målning av brytskydd samt ledstänger i trapphus
2028	Ommålning av träpanel på samtliga fasader
2028	OVK, obligatorisk ventilationskontroll

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	47	197	206	259
Skuldsättning, kr/kvm	10 856	10 946	11 054	11 251	11 475
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 856	10 946	11 054	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	15	17	18
Energikostnad, kr/kvm	259	270	186	152	122
Årsavgifter, kr/kvm	1 015	948	822	658	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	88	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 219	1 080	984	810	798
Nettoomsättning, tkr	7 755	6 979	6 135	5 796	5 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 833	-3 368	-2 273	-2 418	-1 914
Soliditet, %	75	75	75	75	74

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 719 136 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 151 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgiften med 5% från 1 januari 2026.

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	241 280 000	0	0	241 280 000
Underhållsfond, kr	2 253 496	0	97 057	2 350 552
S:a bundet eget kapital, kr	**243 533 496**	**0**	**97 057**	**243 630 552**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 248 421	-3 368 088	-97 057	-21 713 566
Årets resultat, kr	-3 368 088	3 368 088	-2 832 826	-2 832 826
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-21 616 509**	**0**	**-2 929 883**	**-24 546 392**
S:a eget kapital, kr	**221 916 987**	**0**	**-2 832 826**	**219 084 160**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 329 000 kr samt ianspråktagande skett med 231 943 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	-21 616 509
Årets resultat, kr	-2 832 826
Reservation till underhållsfond, kr	-329 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	231 943
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-24 546 392**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-24 546 392**

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

Dokument-ID 09222115557577483692 Signerat IA, AK, IP, PL, DWH, LL, OK, MAB, JL, JH

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 754 565	6 979 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	375 090	220 300
Summa Rörelseintäkter		**8 129 655**	**7 199 679**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 497 164	-4 141 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 339	-96 173
Personalkostnader	Not 6	-156 739	-170 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 588 594	-3 588 526
Summa Rörelsekostnader		**-8 335 837**	**-7 996 738**
Rörelseresultat		**-206 182**	**-797 059**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	51 095	74 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 677 740	-2 645 941
Summa Finansiella poster		**-2 626 644**	**-2 571 028**
Resultat efter finansiella poster		**-2 832 826**	**-3 368 088**
Resultat före skatt		**-2 832 826**	**-3 368 088**
Årets resultat		**-2 832 826**	**-3 368 088**

Dokument-ID 092221155557577483692 Signerat IA, AK, IP, PL, DWH, LL, OK, MAB, JL, JH

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	290 043 186	293 631 780
Summa Materiella anläggningstillgångar		**290 043 186**	**293 631 780**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**290 043 686**	**293 632 280**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		2 720	660
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 018 866	1 124 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	379 008	392 765
Summa Kortfristiga fordringar		**1 400 594**	**1 518 054**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 100 000	2 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 100 000**	**2 100 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 249	10
Summa Kassa och bank		**5 249**	**10**
Summa Omsättningstillgångar		**3 505 843**	**3 618 064**
Summa Tillgångar		**293 549 529**	**297 250 344**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		241 280 000	241 280 000
Fond för yttre underhåll		2 350 553	2 253 496
Summa Bundet eget kapital		**243 630 553**	**243 533 496**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 713 566	-18 248 421
Årets resultat		-2 832 826	-3 368 088
Summa Ansamlad förlust		**-24 546 392**	**-21 616 509**
Summa Eget kapital		**219 084 160**	**221 916 987**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 660 000	46 815 400
Övriga långfristiga skulder		220 300	440 600
Summa Långfristiga skulder		**24 880 300**	**47 256 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	47 718 400	26 163 000
Leverantörsskulder		589 147	618 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	123 607	115 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 153 915	1 180 522
Summa Kortfristiga skulder		**49 585 069**	**28 077 357**
Summa Skulder		**74 465 369**	**75 333 357**
Summa Eget kapital och skulder		**293 549 529**	**297 250 343**

Dokument-ID 09222115557577483692 Signerat IA, AK, IP, PL, DWH, LL, OK, MAB, JL, JH

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-206 182	-797 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 588 594	3 588 526
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 588 594**	**3 588 526**
Erhållen ränta	58 815	75 370
Erlagd ränta	-2 695 082	-2 425 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**746 145**	**441 375**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 336	135 133
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-30 346	-14 439
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-27 010**	**120 694**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**719 136**	**562 069**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-720 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-220 300	-220 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-820 300**	**-940 300**
Årets kassaflöde	**-101 164**	**-378 231**
Likvida medel vid årets början	**3 222 015**	**3 600 246**
Likvida medel vid årets slut	**3 120 850**	**3 222 015**

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.

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 225 192	5 787 630
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	543 286	366 282
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	219 960	164 970
	Hyror lokaler	32 666	32 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	560 178	501 345
	Hyror förbrukningsbaserad	85 260	7 930
	Hyror informationsöverföring	0	54 990
	Övriga primära intäkter	88 023	64 072
	Summa Bruttoomsättning	**7 754 565**	**6 979 379**
	Summa Nettoomsättning	**7 754 565**	**6 979 379**

I årsavgiften ingår värme, vatten, el, bredband samt ett basutbud av Tv-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	83 677	0
	Övriga sekundära intäkter	291 413	220 300
	Summa Övriga rörelseintäkter	**375 090**	**220 300**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 220 181	-1 062 775
	Snö och halk-bekämpning	-120 853	-175 845
	Reparationer	-454 611	-365 669
	Planerat underhåll	-231 944	-94 496
	Försäkringsskador	-103 572	-2 740
	El	-752 126	-825 076
	Uppvärmning	-557 996	-559 586
	Vatten	-418 917	-416 280
	Sophämtning	-211 117	-197 756
	Fastighetsförsäkring	-138 453	-110 377
	Kabel-TV och bredband	-236 371	-236 047
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 230	-37 290
	Övriga driftkostnader	-15 795	-57 535
	Summa Driftskostnader	**-4 497 164**	**-4 141 471**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 648	-3 368
	Administrationskostnader	-43 423	-48 110
	Extern revision	-16 763	-750
	Medlemsavgifter	-19 340	-19 340
	Föreningsverksamhet	-2 654	-8 080
	Övriga förvaltningskostnader	-7 512	-16 525
	Summa Övriga externa kostnader	**-93 339**	**-96 173**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 800
	Övriga arvoden	-114 444	-126 500
	Sociala avgifter	-36 565	-38 268
	Summa Personalkostnader	**-156 739**	**-170 568**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	301	415
	Ränteintäkter placeringar	49 531	70 293
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 264	4 205
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**51 095**	**74 913**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 676 736	-2 645 781
	Övriga räntekostnader	-1 004	-160
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 677 740**	**-2 645 941**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	259 311 607	259 311 607
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 458 593	65 458 593
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**324 770 200**	**324 770 200**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-31 138 420	-27 549 894
	Årets avskrivningar	-3 588 594	-3 588 526
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-34 727 014**	**-31 138 420**
	Utgående redovisat värde	**290 043 186**	**293 631 780**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 523 000	3 729 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**249 523 000**	**256 729 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	83 323 000	83 323 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**83 323 000**	**83 323 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 015 601	1 122 005
	Övriga fordringar	3 265	2 624
	Summa Övriga fordringar	**1 018 866**	**1 124 629**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	16 999	24 719
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 009	368 046
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**379 008**	**392 765**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	4,20%	2027-07-14	24 960 000	300 000
SBAB Bank AB	4,33%	2026-07-14	21 855 400	300 000
Nordea	2,25%	2026-11-30	25 563 000	0
			72 378 400	**600 000**

Långfristig del	24 660 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	47 418 400
Kortfristig del	47 718 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	4,20%	2027-07-14	24 960 000	300 000
SBAB Bank AB	4,33%	2026-07-14	21 855 400	300 000
Nordea	2,25%	2026-11-30	25 563 000	0
			72 378 400	**600 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	47 418 400
Kortfristig del	47 718 400

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	103 522	71 218
	Övriga kortfristiga skulder	20 085	44 176
	Summa Övriga skulder	**123 607**	**115 394**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	580 492	542 529
	Upplupna räntekostnader	220 794	238 136
	Övriga upplupna kostnader	352 629	399 857
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 153 915**	**1 180 522**

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.
Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-05-04.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brotorp i Sundbyberg, org.nr. 769617-4783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brotorp i Sundbyberg för räkenskapsåret 2025.

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 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 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Sundbyberg för räkenskapsåret 2025 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Löfgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Brotorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Irphan Ahmad
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:42:48

Andreas Klang
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:52:28

Ina Park
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:52:10

Per Lovén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:39:19

Daniel Wesley Hagey
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:44:35

Lars-Yngve Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:23:31

Oksana Khan
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:46:49

Malin Alexandra Bengtsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:29:26

Jonas Löfgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 23:26:39

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:19:10

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Brotorp i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jonas Löfgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 23:28:13

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:19:27