



# ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Brf Brolyckan i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brolyckan i Partille med säte i Partille org.nr. 716445-1416 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ugglum 14:63	1993-11-21	2000

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	hus (upplåtna med bostadsrätt)	2520

**Totalt 24 objekt** **2520**

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 3 rok, 17 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Börje Börjesson	Ordförande
Jonas Dahlgren	Ledamot
Catharina Landin	Ledamot
Chrifa Gross	HSB Ledamot
Robin Hagberg	Ledamot
Martin Bursjö	Ledamot
Ola Svensson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Jonas Dahlgren, Martin Bursjö och Catharina Landin samt suppleanten Ola Svensson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten därtill ett konstituerande möte. Utöver styrelsemötena har ordföranden och sekreteraren deltagit i 12 byggmöten under byggprojektet.

Firman tecknas två i förening av Börje Börjesson, Jonas Dahlgren, Catharina Landin och Robin Hagberg.

Revisorer har varit: Louise Blomqvist med Lena Jacobsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Linda Lundbäck (sammankallande) och Gustav Karlsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 22 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%,  
fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-10-31. Föreningen har ett "light" avtal så nästa besök blir 2027.

Föreningens ekonomi bedöms vara stabil. Styrelsen har genom avgiftshöjningar samt genom vissa besparingsåtgärder, såsom exempelvis byte av skötselavtal för 2024, arbetat för att föreningen ska ha en fortsatt god ekonomi och likviditet trots ränteläge och inflation.

Föreningen har under 2023 bytt fasader, renoverat balkongerna, målat om samt bytt fasadbelysning. En stor del av projektkostnaderna kunde bekostas med sparade medel och resterande del har planenligt finansierats med nytt lån.

Mot bakgrund av ränteläge och inflation höjdes månadsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-07-01 med ytterligare 10%. Efter höjningarna uppgick avgifterna på årsbasis till 897 kr/kvm.

Föreningens fastighetsanknutna lån är hos Handelsbanken Stadshypotek. Föreningen har under året haft rörlig ränta på sina lån.

I avgifterna avsätts medel för att utföra underhåll enligt antagen underhållsplan.

Föreningens övernattningsrum har under 2023 varit uthyrt 12 nätter. Uthyrningen har varit på en lägre nivå jämfört med tidigare år på grund av fasadprojektet då rummet inte kunde hyras ut. Under denna period använde byggbolaget rummet för sin personal vilket föreningen blev kompenserad för.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Fasadbyte, balkongrenovering, ommålning samt byte av fasadbelysning
2022	Lekplatsen renoverades och en ny gunga installerades i skogspartiet
2010	Ombyggnation av föreningslokal
2006	Snöras-skydd

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

Föreningen har inga större åtgärder planerade i närtid, men följer underhållsplanen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	101	255	284	340	256
Skuldsättning, kr/kvm	7 766	6 773	6 858	6 943	6 991
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 766	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	175	172	170	147	168
Årsavgifter, kr/kvm	858	778	778	778	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	858	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	864	781	779	779	781
Nettoomsättning, tkr	2 168	1 968	1 962	1 963	1 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 940	125	199	222	309
Soliditet, %	47	53	53	52	52

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	14 723 000	0	0	14 723 000
Underhållsfond, kr	2 819 409	0	1 128 750	1 690 659
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 542 409</b>	<b>0</b>	<b>1 128 750</b>	<b>16 413 659</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 819 409	124 646	-1 128 750	3 287 894
Årets resultat, kr	124 646	-124 646	-1 939 874	-1 939 874
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 944 055</b>	<b>0</b>	<b>-3 068 624</b>	<b>1 348 020</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 486 464</b>	<b>0</b>	<b>-1 939 874</b>	<b>17 761 679</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 475 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 603 750 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	2 159 144
Årets resultat, kr	-1 939 874
Reservation till underhållsfond, kr	-475 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 603 750
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 348 020</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 348 020</b>

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

I år går föreningen med ett stort underskott. Detta beror på att de har haft ett stort byggprojekt under året som omfattat fasader och balkonger.

Föreningen har nyttjat stora delar av sina likvida medel samt lånat upp 2 500 000 kr extra för detta.

Föreningen har i år även bytt regelverk från K2 till K3, detta innebär ökande avskrivningar. Därtill har lånen kostat mycket mer per på grund av ränteläget.

Styrelsen har valt att höja avgifterna två gånger för att möta detta. En gång med 5% och en gång med 10%.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 167 913	1 967 688
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 401	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 176 314</b>	<b>1 967 688</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-946 862	-956 011
Underhållskostnader	Not 4	-1 603 750	-182 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 626	-232 329
Personalkostnader	Not 6	-46 177	-39 580
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-590 015	-335 597
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 426 430</b>	<b>-1 745 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 250 116</b>	<b>221 689</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 406	12 744
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-715 164	-109 787
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-689 758</b>	<b>-97 043</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-1 939 874</b>	<b>124 646</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	37 051 205	33 457 105
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>37 051 205</u>	<u>33 457 105</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>37 051 705</b>	<b>33 457 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 14	351 196	408 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	48 351	83 369
		<u>399 546</u>	<u>492 140</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	0	3 300 000
Kassa och bank		330 950	0
Summa omsättningstillgångar		<b>730 496</b>	<b>3 792 140</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 782 201</b>	<b>37 249 745</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 723 000	14 723 000
Underhållsfond	1 690 659	2 819 409
	<u>16 413 659</u>	<u>17 542 409</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 287 894	2 034 498
Årets resultat	-1 939 874	124 646
	<u>1 348 020</u>	<u>2 159 144</u>
Summa eget kapital	<b>17 761 679</b>	<b>19 701 553</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 569 210	17 069 210
Leverantörsskulder	103 305	122 888
Skatteskulder	25 988	20 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	18 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	317 497
	<u>20 020 523</u>	<u>17 548 192</u>
Summa skulder	<b>20 020 523</b>	<b>17 548 192</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>37 782 201</b>	<b>37 249 745</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 939 874	124 646
Avskrivningar	590 015	335 597
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 349 859	460 243
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 006	30 062
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-27 669	92 210
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 350 523	582 515
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 184 115	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 184 115	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 500 000	-214 448
	2 500 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 034 638</b>	<b>582 515</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 690 375</b>	<b>3 322 308</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>655 737</b>	<b>3 690 375</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap.5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Brolyckan är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överrensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivning på byggnader:	1,36%
Avskrivning fasader	2,50%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20,00%

**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 anspråktagande 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	2 174 253
Förändring jämfört med föregående år	0

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 161 314	1 960 488
Hyror	6 600	7 200
Oresutjämningsar	-1	0
	<b>2 167 913</b>	<b>1 967 688</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	8 401	0
<i>Varav Elstöd</i>	<i>7 601</i>	<i>0</i>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	199 888	212 014
Reparationer	96 490	96 696
El	22 275	33 819
Uppvärmning	294 365	281 212
Vatten	123 798	117 367
Sophämtning	29 124	37 056
Övriga avgifter	75 667	50 940
Förvaltningsarvoden	79 456	78 139
Övriga driftskostnader	25 801	48 768
	<b>946 862</b>	<b>956 011</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad utvändigt	1 603 750	-73 150
Markytor	0	255 631
	<b>1 603 750</b>	<b>182 481</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	222 888	212 976
Medlemsavgifter	14 400	14 400
Övriga externa kostnader	2 338	4 953
	<b>239 626</b>	<b>232 329</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	33 846	28 896
Revisorsarvode	2 200	2 000
Sociala kostnader	10 131	8 684
	<b>46 177</b>	<b>39 580</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	590 015	335 597
	<b>590 015</b>	<b>335 597</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	365	19
Övriga ränteintäkter	25 041	12 725
	<b>25 406</b>	<b>12 744</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	715 164	109 787
	<b>715 164</b>	<b>109 787</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-1 939 874</b>	<b>124 646</b>
Avsättning till underhållsfond	-475 000	-450 000
Disposition ur underhållsfond	1 603 750	182 481
Resultat efter underhållspåverkan	-811 124	-142 873
Högre avskrivningar pga K3	149 815	0
Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	-661 309	-142 873

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 613 415	35 613 415
Årets investeringar	4 184 115	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 797 530	35 613 415
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 438 310	-4 102 713
Årets avskrivningar	-590 015	-335 597
Utgående avskrivningar	-5 028 325	-4 438 310
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>34 769 205</b>	<b>31 175 105</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 305	21 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 305	21 305
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 305	-21 305
Utgående avskrivningar	-21 305	-21 305
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 282 000</b>	<b>2 282 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>37 051 205</b>	<b>33 457 105</b>
Taxeringsvärde för Ugglum 14:63		
Byggnad - bostäder	31 385 000	31 385 000
	31 385 000	31 385 000
Mark - bostäder	29 540 000	29 540 000
	29 540 000	29 540 000
Taxeringsvärde totalt	60 925 000	60 925 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	22 874 000	22 874 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	33 948	33 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 948	33 948
Ingående avskrivningar	-33 948	-33 948
Utgående avskrivningar	-33 948	-33 948
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	324 787	390 375
Skattekonto	26 409	18 396
	<b>351 196</b>	<b>408 771</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	33 465	79 272
Upplupna intäkter	774	4 097
	<b>34 239</b>	<b>83 369</b>

**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31****Not 16 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fasträntepaceringar				0	3 300 000
				<b>0</b>	<b>3 300 000</b>

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	556757	4,57%	2024-03-01	7 842 716	0
Stadshypotek	556758	4,57%	2024-03-01	9 226 494	0
Stadshypotek	622210	4,80%	2024-03-27	2 000 000	0
Stadshypotek	646275	4,80%	2024-03-01	500 000	0
				19 569 210	0

Nästa års amortering beräknas uppgå till 0  
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 19 569 210  
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 19 569 210

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 569 210

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	10 812	9 264
Arbetsgivaravgifter	10 129	8 684
Löneskuld från 2016	525	525
	<b>21 466</b>	<b>18 473</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	65 255	43 738
Övriga upplupna kostnader	49 596	84 442
Förutbetalda hyror och avgifter	185 703	189 317
	<b>300 554</b>	<b>317 497</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Börje Börjesson

Catharina Landin

Chrifa Gross

Jonas Dahlgren

Martin Bursjö

Robin Hagberg

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Louise Blomqvist  
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brolyckan i Partille, org.nr. 716445-1416

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brolyckan i Partille för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brolyckan i Partille för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Blomqvist  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Brolyckan i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BÖRJE BÖRJESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 09:31:20



**MARTIN BURSJÖÖ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 16:55:28



**ROBIN HAGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 10:34:44



**JONAS DAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 14:24:42



**CATHARINA LANDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 16:21:51



**CHRIFA GROSS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 09:36:10



**LOUISE BLOMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 09:50:10



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 08:41:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Brolyckan i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LOUISE BLOMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 09:50:42



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 08:42:50



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.