



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brotorps Entré



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fågelhunden GA:27. Föreningens andel är 41,26 procent. Samfälligheten förvaltar innergård, garage, sop- och återvinningsrum samt cykelrum.

Styrelsen

Johan Fall	Ordförande
Magnus Carlsson	Ledamot
Susanne Kardefelt	Ledamot
Lars Leandersson	Ledamot
Mehrnaz Taklif	Ledamot

Johan Eriksson Tapper	Suppleant
-----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Carlsson, Johan Eriksson Tapper, Johan Fall, Susanne Kardefelt, Lars Leandersson och Mehrnaz Taklif.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BDO Mälardalen AB
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Richard Lynch
Emily Roth

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pudeln 1	2012	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

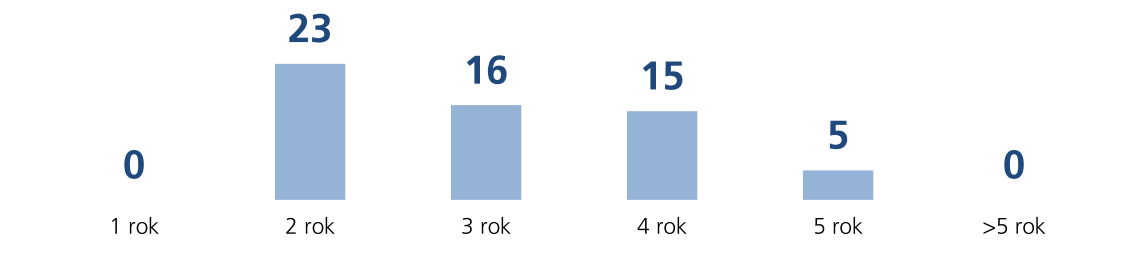
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2013 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 733 m², varav 4 798 m² utgör lägenhetsyta och 935 m² utgör lokalyta (garage).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Avloppsstammar - kontroll/spolning	2020
Planerat underhåll	År
Mindre åtgärder, under 10 tkr	2021-2025
OVK samt rensning av kanaler	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning Brotorps entré	med WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Teknisk förvaltning Fågelhunden GA:27	med WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Ekonomisk förvaltning	med SBC fr.o.m 2016-01-01
Driftövervakning	med KTC fr.o.m 2015-07-01
Städning av trappor och gemensamma utrymmen	med Städpoolen fr.o.m 2020-01-01
Entrémattor	med CWS-boco, fr.o.m 2015-07-01
Återvinning av avfallsprodukter	med SUEZ fr.o.m 2015-07-01
Hämtning av sopor och kompost	med Sundbybergs stad fr.o.m 2015-07-01
Serviceavtal hissar	med Kone fr.o.m 2017-12-01
Besiktning av hissar	med Inspecta fr.o.m 2015-03-23
Telia triple play	med Telia fr.o.m 2015-08-18
Fastighetsförsäkring	med Bostadsrätterna fr.o.m. 2016-12-01
Marskötsel av gården	med Sjölanders fr.o.m. 2018-07-01
Kameraövervakning Garage	med Övervakningsbutik fr.o.m. 2018-06-01
Brf Webbplattform	med Wonderbird AB fr.o.m. 2018-10-30

Föreningens ekonomi

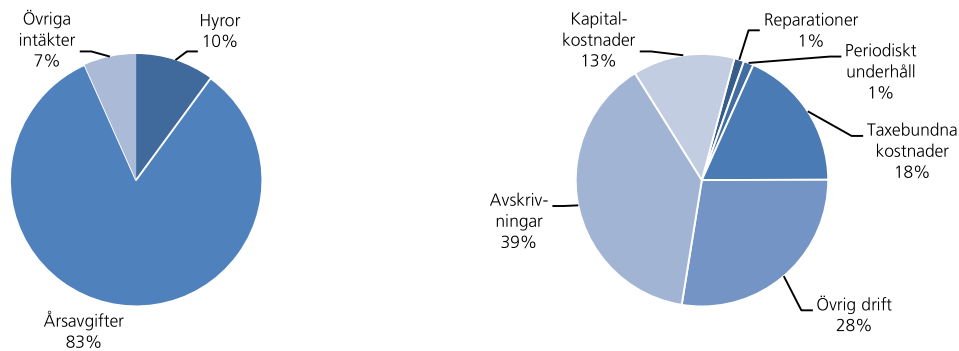
Föreningen har per balansdagen likvida medel på strax över 3,9 Mkr. Den goda likviditeten beror på en kombination av låg ränta samt att föreningens resultat för de senaste åren överträffat budgeterade mål.

Under året har vi tagit hjälp av Finopti AB när det gäller omläggning av föreningens lån. De hjälper oss med att ta in offerter från ett flertal banker samt ränteförhandlar med bankerna på ett sätt som vi skulle ha svårt att genomföra själva. Styrelsen avser att även anlita dem för omläggningen av de två lån som förfaller under 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 556 219	3 316 718
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 604 618	3 609 300
Finansiella intäkter	36	212
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 024
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 919
	3 604 654	3 631 455
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 572 613	1 793 895
Finansiella kostnader	418 563	440 444
Ökning av kortfristiga fordringar	53 876	0
Minskning av långfristiga skulder	185 845	2 157 615
Minskning av kortfristiga skulder	5 218	0
	2 236 114	4 391 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 924 758	2 556 219
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 368 540	-760 499

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler (garage) med 1 procent av taxvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under november genomfördes en spolning och funktionskontroll av våra avloppstammar. Denna åtgärd var egentligen planerad till 2022 i vår underhållsplan men genomfördes nu i förtid.
- Under december har en förstudie startats upp för att kontrollera vilka möjligheter och behov föreningen har avseende installation av laddningspunkter för elbilar i garaget.
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt för moms. Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	626	626	626
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 980	9 019	9 469	9 498
Elkostnad/m ² totalyta	33	34	32	32
Värmekostnad/m ² totalyta	27	48	48	47
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	26	26	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	77	95	129
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	381	143	235	240
Nettoomsättning (tkr)	3 604	3 597	3 608	3 612

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 798 m² bostäder och 935 m² lokaler (garage)

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 846 000	0	0	59 846 000
Upplåtelseavgifter	89 999 000	0	0	89 999 000
Fond för yttre underhåll	1 167 017	212 000	0	955 017
S:a bundet eget kapital	151 012 017	212 000	0	150 800 017
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	96 697	-212 000	143 073	165 624
Årets resultat	381 378	381 378	-143 073	143 073
S:a fritt eget kapital	478 075	169 378	0	308 697
S:a eget kapital	151 490 092	381 378	0	151 108 714

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	381 378
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	308 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-212 000
summa balanserat resultat	478 074

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	478 074
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 604 318	3 597 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	12 240
Summa rörelseintäkter		3 604 618	3 609 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 310 066	-1 521 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 307	-180 949
Personalkostnader	Not 6	-93 240	-91 665
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 232 100	-1 232 100
Summa rörelsekostnader		-2 804 713	-3 025 995
RÖRELSERESULTAT		799 905	583 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 563	-440 444
Summa finansiella poster		-418 527	-440 232
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		381 378	143 073
ÅRETS RESULTAT		381 378	143 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	191 110 300	192 342 400
Summa materiella anläggningstillgångar	191 110 300	192 342 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	191 110 300	192 342 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 137	9 933
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 009 122	2 580 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	6 220	6 090
Summa kortfristiga fordringar	4 018 479	2 596 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 018 479	2 596 064
SUMMA TILLGÅNGAR	195 128 779	194 938 464

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 845 000	149 845 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 167 017	955 017
Summa bundet eget kapital		151 012 017	150 800 017
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		96 697	165 624
Årets resultat		381 378	143 073
Summa fritt eget kapital		478 075	308 697
SUMMA EGET KAPITAL		151 490 092	151 108 714
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 293 500	24 945 500
Summa långfristiga skulder		25 293 500	24 945 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 794 040	18 327 885
Leverantörsskulder		54 122	90 394
Skatteskulder		49 080	44 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	447 945	421 810
Summa kortfristiga skulder		18 345 187	18 884 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 128 779	194 938 464

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 002 092	3 002 092
Hyrer garage	361 702	342 950
Bredbandsintäkter	177 000	155 760
Varmvattenintäkter	63 457	96 173
Öresutjämning	67	85
	3 604 318	3 597 060

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	10 740
Övriga intäkter	300	1 500
	300	12 240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 217	25 823
	Fastighetsskötsel beställning	11 028	11 789
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	60 525	58 778
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 617	73 414
	Snöröjning/sandning	5 934	20 148
	Städning entreprenad	83 000	77 040
	Städning enligt beställning	20 561	14 739
	Mattvätt/Hyrmattor	15 075	13 412
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 494
	Hissbesiktning	5 950	8 076
	Myndighetstillsyn	0	5 550
	Bevakning	6 672	8 340
	Gemensamma utrymmen	2 981	413
	Sophantering	0	1 393
	Serviceavtal	106 215	89 193
	Förbrukningsmateriel	28 618	7 752
	Brandskydd	2 519	0
		387 912	441 355
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	295	5 127
	Entré/trapphus	6 201	0
	Lås	790	1 389
	VVS	14 786	2 763
	Ventilation	0	83 926
	Elinstallationer	9 351	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 934	0
	Hiss	0	2 278
	Garage/parkering	1 138	2 180
	Vattenskada	0	27 241
		39 495	124 904
	Periodiskt underhåll		
	VVS	40 000	0
		40 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	189 538	195 142
	Värme	155 671	276 605
	Vatten	122 154	147 759
	Sophämtning/renhållning	110 150	109 395
	Grovsopor	9 902	3 763
		587 415	732 664
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 873	44 979
	Kabel-TV	181 831	152 840
		230 704	197 819
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 540	24 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 310 066	1 521 281

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 557	4 843
	Tele- och datakommunikation	9 859	9 859
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	30 938	30 375
	Föreningskostnader	637	479
	Styrelseomkostnader	0	219
	Fritids- och trivselkostnader	187	6 778
	Förvaltningsarvode	77 492	76 310
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	6 727	1 732
	Korttidsinventarier	0	1 080
	Konsultarvode	29 820	43 294
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	5 980
		169 307	180 949

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	70 950	69 750
	Sociala kostnader	22 290	21 915
		93 240	91 665

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 232 100	1 232 100
		1 232 100	1 232 100

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	199 800 000	199 800 000
	Utgående anskaffningsvärde	199 800 000	199 800 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 457 600	-6 225 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 232 100	-1 232 100
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 689 700	-7 457 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	191 110 300	192 342 400
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 948 000	51 948 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 454 000	91 454 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
		132 454 000	132 454 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	2 454 000	2 454 000
		132 454 000	132 454 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	70 994	19 714
	Momsavräkning	13 370	0
	Klientmedel hos SBC	3 924 758	2 556 219
	Fordringar kreditfakturer	0	4 108
		4 009 122	2 580 041
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	6 090
		6 220	6 090
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	955 017	743 017
	Reservering enligt stadgar	212 000	212 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 167 017	955 017

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Slutbetalnings- dag
Handelsbanken	1,010 %	8 969 500	8 997 500	2021-04-30
Handelsbanken	0,760 %	9 401 500	9 422 500	2023-07-30
Handelsbanken	0,880 %	7 374 000	7 402 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,240 %	8 602 000	8 630 000	2022-04-30
Handelsbanken	0,600 %	8 740 540	8 821 385	2021-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		43 087 540	43 273 385	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 794 040	-18 327 885	
		25 293 500	24 945 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 387 540 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	44 850	44 850
Sociala avgifter	11 000	11 000
Ränta	50 046	48 276
Avgifter och hyror	342 049	317 684
	447 945	421 810

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

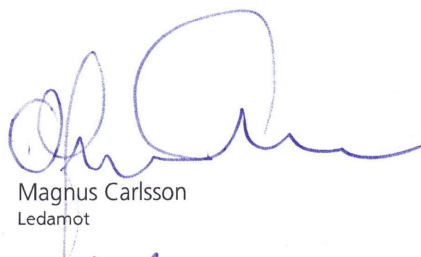
- Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 8 / 4 2021



Johan Fall
Ordförande



Magnus Carlsson
Ledamot



Susanne Kardefelt
Ledamot



Lars Leandersson
Ledamot

Mehrnaz Taklif
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré

org.nr 769623-9693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

12

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 25 maj 2021



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se