



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Broparken i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Broparken i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769630-7623 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Koppången 3	2017-01-01	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 511
1	lokaler (hyresrätt)	122
33	garageplatser	0
Totalt 96 objekt		4 633

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 20 st 2 rok, 13 st 3 rok, 16 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighet.

1. Stockholm Koppången GA:1 avseende garage i kvarteret Koppången, delas med fastigheten Koppången 1.

Föreningen har 62 andelar i garaget av totalt 113 andelar.

2. Stockholm Koppången GA:2 avseende innergård, delas mellan Koppången 1, 3 och 4. Föreningen har 5 756 andelar av totalt 22 588 andelar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Wanderoy	Ordförande	2021-06-04	2023-05-25
Camilla Landén	Ordförande	2023-05-25	
Bo Hallgren	HSB-Ledamot	2021-11-21	
Sven Gustafsson	Ledamot	2022-06-11	
Hans Malmström	Ledamot	2022-06-11	
Patrik Barkman	Ledamot	2021-06-04	2023-05-25
Jonas Eriksson	Ledamot	2023-05-25	
Susanna Stockhus	Ledamot	2022-06-11	2023-05-25
Martin From	Ledamot	2021-06-04	2024-03-10
Martin Almblad	Ledamot	2022-06-11	
Tirdad Eskandari	Ledamot	2023-05-25	2024-02-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Gustafsson och Hans Malmström och Martin Almblad. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman har under året tecknats av Hans Malmström, Ulf Wanderoy, Jonas Eriksson, Camilla Landén, Martin From och Martin Almblad.

Revisorer har varit: Matilda Hallehn med Gustav Thor som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lotta Sandström och Linda Björk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Inga motioner fanns att behandla. Vid stämman godkändes HSBs uppdaterade Normalstadgar 2023.

Det krävs dock beslut på nästkommande stämma för att de nya stadgarna ska gälla."

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2023.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 8% från januari 2024.

Besiktningar

Under året har efterbesiktningar av 2-års garantibesiktningar genomförts. Fortfarande kvarstår fel varför ytterligare efterbesiktning kommer behövas.

Nedan avtal är tecknade

Administrativ rådgivande förvaltning, HSB Stockholm

Ekonomisk förvaltning, HSB Stockholm

Låneförvaltning, HSB Stockholm

Fastighetsskötsel och jour, HSB Stockholm

Drift och Energi, HSB Stockholm

Digital Underhållsplan, HSB Stockholm
Fjärrvärme, Stockholm Exergi
Elnät, Ellevio
Elleverans, Godel
Vatten och Avlopp, Stockholm Vatten och Avfall
Källsortering avfall, Remondis
Restavfall, plast, tidningar, Envac
Städning, SMART förvaltning Sverige AB
Snöskottning tak, DB Tak
Underhåll hissar, Kone
Besiktning hissar, Kiwa
Nyckelsystem/Lås, Certego
Passersystem/Nyckeltaggar, Baxec
Bredband och TV, Telenor
Fastighetsförsäkring, Folksam
IMD-mätning, Home Solutions och Infometric
Skötsel gröna tak, Butong
Rökluckor, Ut nu AB

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 OVK (Obligatorisk ventilations kontroll)
2023 Besiktning av rökluckor tak (lagkrav), byte batterier för nödström.

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

Årtal	Ändamål
2024	Strykning träpanel fasad, ekfönster och ekdörrar utomhus
2025	Stamspolning lägenheter
2026	OVK-besiktning, FTX-system och lägenheter. Strykning träpanel fasad, ekfönster och ekdörrar utomhus
2027	Inga planerade åtgärder
2028	Strykning träpanel fasad, ekfönster och ekdörrar utomhus Målning och dammbindning miljörum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits .
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	221	605	310	232	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 975	14 186	14 892	16 235	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 353	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	19	26	29	32	0
Energikostnad, kr/kvm	163	154	164	139	0
Årsavgifter, kr/kvm	766	560	533	523	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	1 157	857	800	0
Nettoomsättning, tkr	4 726	4 164	3 947	3 870	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 099	-1 283	-2 664	2 478	0
Soliditet, %	86	86	86	85	0

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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). Nytt nyckeltal fr om 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalen jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr om 2023.

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

Avvikelsen i nyckeltalen jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värmed, kabel-tv och bredband ingår fr om 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

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

Under 2023 hade föreningen ett positivt kassaflöde som används för amortering av lån. Föreningen avser att fortsätta generera ett positivt kassaflöde för att därigenom kunna amortera lånen successivt.

Detta sker genom kostnadsbesparingar och i den mån det behövs genom höjda avgifter. Underhållskostnaderna under de närmaste åren bedöms som små i och med att byggnaden är ny och inga större underhåll planeras vilket ger utrymme för amorteringar med det sparande föreningen genererar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	418 550 000	0	0	418 550 000
Underhållsfond, kr	926 000	0	342 500	1 268 500
S:a bundet eget kapital, kr	419 476 000	0	342 500	419 818 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-759 210	-1 282 535	-342 500	-2 384 245
Årets resultat, kr	-1 282 535	1 282 535	-3 099 455	-3 099 455
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 041 745	0	-3 441 955	-5 483 700
S:a eget kapital, kr	417 434 255	0	-3 099 455	414 334 800

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 372 000.- samt ianspråktagande skett med 29 500.-

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	-2 041 745
Årets resultat, kr	-3 099 455
Reservation till underhållsfond, kr	-372 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 483 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 483 700
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 726 317	4 138 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 724	1 483 552
Summa Rörelseintäkter		4 869 041	5 621 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 833 764	-1 883 974
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 576	-167 354
Personalkostnader	Not 6	-132 817	-136 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 092 224	-4 092 224
Summa Rörelsekostnader		-6 165 382	-6 279 688
Rörelseresultat		-1 296 341	-657 894
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 415	7 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 839 529	-632 036
Summa Finansiella poster		-1 803 114	-624 640
Resultat efter finansiella poster		-3 099 455	-1 282 535
Resultat före skatt		-3 099 455	-1 282 535
Årets resultat		-3 099 455	-1 282 535

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 478 065 442 482 157 666

Summa Materiella anläggningstillgångar**478 065 442 482 157 666**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****478 065 942 482 158 166**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

335 276 336 305

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 113 581 2 157 337

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 58 986 263 086

Summa Kortfristiga fordringar**1 507 843 2 756 728**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 300 000 200 000

Summa Kortfristiga placeringar**1 300 000 200 000****Summa Omsättningstillgångar****2 807 843 2 956 728****Summa Tillgångar****480 873 785 485 114 894**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	418 550 000	418 550 000
Fond för yttre underhåll	1 268 500	926 000
Summa Bundet eget kapital	419 818 500	419 476 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 384 245	-759 210
Årets resultat	-3 099 455	-1 282 535
Summa Ansamlad förlust	-5 483 700	-2 041 745

Summa Eget kapital**414 334 800 417 434 255**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 982 000	45 944 000
Summa Långfristiga skulder		19 982 000	45 944 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 764 000	19 962 000
Leverantörsskulder		543 734	531 551
Skatteskulder	Not 16	211 412	150 625
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	99 654	212 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	938 185	879 488
Summa Kortfristiga skulder		46 556 986	21 736 638

Summa Skulder**66 538 986 67 680 638****Summa Eget kapital och skulder****480 873 785 485 114 894**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 296 341	-657 894
-----------------	------------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 092 224	4 092 224
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	4 092 224	4 092 224
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	29 072	7 395
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-1 819 988	-509 547
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	1 004 967	2 932 178
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	259 061	-57 187
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 194	-110 072
---	--------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	257 867	-167 260
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 262 834	2 764 919
---	------------------	------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 160 000	-2 700 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 160 000	-2 700 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	102 834	64 919
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	2 292 734	2 227 814
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 395 566	2 292 734
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

Föreningen är till och med 2034 befriad från kommunal fastighetsavgift.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftkostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet."

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 927 100	2 525 430
	Hyror lokaler	419 248	378 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	776 000	782 323
	Hyror förbrukningsbaserad	420 242	254 718
	Hyror informationsöverföring	107 136	107 136
	Hyror övrigt	28 152	27 600
	Övriga primära intäkter	53 004	67 348
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 730 882	4 142 755
	Avgiftsbortfall	-4 500	-4 073
	Hyresbortfall	-65	-440
	<i>Summa</i>	-4 565	-4 513
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 726 317	4 138 242

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	26 745	301 143
	Övriga sekundära intäkter	115 979	1 182 409
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	142 724	1 483 552

Övriga sekundära intäkter: Elstöd 99 296 kr och övriga aviseringar hyror.

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-485 432	-529 254
	Snö och halk-bekämpning	-5 625	-4 500
	Reparationer	-87 686	-43 982
	Planerat underhåll	-29 500	0
	El	-300 508	-607 545
	Uppvärmning	-343 391	-348 208
	Vatten	-113 033	-14 292
	Sophämtning	-59 200	-53 290
	Fastighetsförsäkring	-61 566	-52 094
	Kabel-TV och bredband	-107 132	-107 132
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-105 706	-19 969
	Förvaltningsavtalskostnader	-117 563	-103 707
	Övriga driftkostnader	-17 424	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 833 764	-1 883 974

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 448	-33 158
	Administrationskostnader	-17 699	-65 745
	Extern revision	-13 750	-18 000
	Medlemsavgifter	-14 820	-14 820
	Föreningsverksamhet	-3 452	0
	Övriga förvaltningskostnader	-53 407	-35 631
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-106 576	-167 354
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 830	-4 760
	Arvode styrelsen och övriga arvoden	-101 430	-99 960
	Sociala avgifter	-26 557	-31 416
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 817	-136 136
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 343	741
	Ränteintäkter HSB bunden placering	17 473	6 289
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	599	366
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 415	7 395
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 839 089	-630 677
	Övriga räntekostnader	-440	-1 359
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 839 529	-632 036

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	293 926 000	293 926 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	201 630 000	201 630 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	495 556 000	495 556 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 398 334	-9 306 110
	Årets avskrivningar	-4 092 224	-4 092 224
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 490 558	-13 398 334
	Utgående redovisat värde	478 065 442	482 157 666
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	155 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 994 650	8 994 650
	Taxeringsvärde mark - bostäder	134 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 576 000	1 576 000
	Summa	299 570 650	299 570 650
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 906 000	75 906 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	75 906 000	75 906 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 095 566	2 092 734
	Övriga fordringar	18 015	64 603
	Summa Övriga fordringar	1 113 581	2 157 337
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	7 343	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 643	263 086
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 986	263 086

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 300 000	200 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 300 000	200 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,0%	2024-11-20	25 302 000	0
Nordea	4,46%	2024-12-09	18 802 000	0
Nordea	3,89%	2025-11-19	20 642 000	660 000
			64 746 000	660 000

Långfristig del	19 982 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	660 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 104 000
Kortfristig del	44 764 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	660 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,0%	2024-11-20	25 302 000	0
Nordea	4,46%	2024-12-09	18 802 000	0
Nordea	3,89%	2025-11-19	20 642 000	660 000
			64 746 000	660 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	660 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 104 000
Kortfristig del	44 764 000

Not 16	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	211 412	150 625
Summa Skatteskulder	211 412	150 625

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	94 550	189 100
	Momsskuld	0	17 945
	Övriga kortfristiga skulder	5 104	5 929
	<i>Summa Övriga skulder</i>	99 654	212 974
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	492 421	477 011
	Upplupna räntekostnader	172 382	152 841
	Övriga upplupna kostnader	273 382	249 636
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	938 185	879 488

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Broparken i Stockholm, org.nr. 769630-7623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Broparken i Stockholm 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 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 provar 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

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Matilda Hallehn
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

CAMILLA LANDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:34:09



MARTIN ALMBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:17:44



SVEN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:41:06



HANS MALMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:33:24



BO HALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:12:10



JONAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:05:44



MATILDA HALLEHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:49:39



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:47:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MATILDA HALLEHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:51:07



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:46:43



HSB – där möjligheterna bor