



## 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
<b>Totalt 1 objekt</b>		

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 <sup>2</sup>
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 511
1	lokaler (hyresrätt)	122
33	garageplatser	0
<b>Totalt 96 objekt</b>		<b>4 633</b>

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 protokolförda 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 HÄNDELSER 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	Stampolning 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 överlätts .

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 bostadsrätsyta, 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 bostadsrätsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrätsyta 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 skuldrerna 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 procentenhets, 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 bostadsrätsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter uppläten 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 balansomslutning. 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 lånken successivt.

Detta sker genom kostnadsbesparningar 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	418 550 000	0	0	418 550 000
Underhållsfond, kr	926 000	0	342 500	1 268 500
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>419 476 000</b>	<b>0</b>	<b>342 500</b>	<b>419 818 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
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
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 041 745</b>	<b>0</b>	<b>-3 441 955</b>	<b>-5 483 700</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>417 434 255</b>	<b>0</b>	<b>-3 099 455</b>	<b>414 334 800</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 372 000.- samt lanspråktagande 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
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	29 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 483 700</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 483 700</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 726 317	4 138 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 724	1 483 552
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 869 041</b>	<b>5 621 794</b>

**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
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 165 382</b>	<b>-6 279 688</b>

**Rörelseresultat**

<b>-1 296 341</b>	<b>-657 894</b>
-------------------	-----------------

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 415	7 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 839 529	-632 036
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 803 114</b>	<b>-624 640</b>

**Resultat efter finansiella poster**

<b>-3 099 455</b>	<b>-1 282 535</b>
-------------------	-------------------

**Resultat före skatt**

<b>-3 099 455</b>	<b>-1 282 535</b>
-------------------	-------------------

**Årets resultat**

<b>-3 099 455</b>	<b>-1 282 535</b>
-------------------	-------------------

## 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 yttrre underhåll	1 268 500	926 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>419 818 500</b>	<b>419 476 000</b>

*Ansamlad förlust*

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

**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
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>19 982 000</b>	<b>45 944 000</b>

*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
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>46 556 986</b>	<b>21 736 638</b>

**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
<i>Justeringer för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 092 224	4 092 224
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>4 092 224</b>	<b>4 092 224</b>
Erhållen ränta	29 072	7 395
Erlagd ränta	-1 819 988	-509 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 004 967</b>	<b>2 932 178</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	259 061	-57 187
Ökning (+) /minskning (-) av rörelsесkulder	-1 194	-110 072
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>257 867</b>	<b>-167 260</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 262 834</b>	<b>2 764 919</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 160 000	-2 700 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 160 000</b>	<b>-2 700 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>102 834</b>	<b>64 919</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 292 734</b>	<b>2 227 814</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 395 566</b>	<b>2 292 734</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivas 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 skrivas 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 ytter 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 ytter underhåll. Fond för ytter 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 hänpförligt 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 Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet."

Not 2	<u>Nettoomsättning</u>	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31

*Bruttoomsättning*

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>	<b>4 730 882</b>	<b>4 142 755</b>
Avgiftsbortfall	-4 500	-4 073
Hyresbortfall	-65	-440
<i>Summa</i>	<b>-4 565</b>	<b>-4 513</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 726 317</b>	<b>4 138 242</b>

Not 3	<u>Övriga rörelseintäkter</u>	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31

*Övriga rörelseintäkter*

Försäkringsersättningar	26 745	301 143
Övriga sekundära intäkter	115 979	1 182 409
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>142 724</b>	<b>1 483 552</b>

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

Not 4	<u>Driftskostnader</u>	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31

*Driftskostnader*

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
EI	-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>	<b>-1 833 764</b>	<b>-1 883 974</b>

		2023-01-01	2022-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31

*Övriga externa kostnader*

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>	<b>-106 576</b>	<b>-167 354</b>

		2023-01-01	2022-01-01
Not 6	Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31

*Personalkostnader*

Revisionsarvode	-4 830	-4 760
Arvode styrelsen och övriga arvoden	-101 430	-99 960
Sociala avgifter	-26 557	-31 416
<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-132 817</b>	<b>-136 136</b>

		2023-01-01	2022-01-01
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31

*Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*

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>	<b>36 415</b>	<b>7 395</b>

		2023-01-01	2022-01-01
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31

*Räntekostnader och liknande resultatposter*

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 839 089	-630 677
Övriga räntekostnader	-440	-1 359
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 839 529</b>	<b>-632 036</b>

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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>495 556 000</b>	<b>495 556 000</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 398 334	-9 306 110
	Årets avskrivningar	-4 092 224	-4 092 224
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 490 558</b>	<b>-13 398 334</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>478 065 442</b>	<b>482 157 666</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	2023-12-31	2022-12-31
	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
	<i>Summa</i>	<b>299 570 650</b>	<b>299 570 650</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsintekning	75 906 000	75 906 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>75 906 000</b>	<b>75 906 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
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
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 113 581</b>	<b>2 157 337</b>
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
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>58 986</b>	<b>263 086</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 300 000	200 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 300 000</b>	<b>200 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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
			<b>64 746 000</b>	<b>660 000</b>

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

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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
			<b>64 746 000</b>	<b>660 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld 660 000

Lån som ska konverteras inom ett år 44 104 000

Kortfristig del 44 764 000

<b>Not 16</b>	<b>Skatteskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	211 412	150 625
<b>Summa Skatteskulder</b>	<b>211 412</b>	<b>150 625</b>

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Depositioner	94 550	189 100
Momsskuld	0	17 945
Övriga kortfristiga skulder	5 104	5 929
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>99 654</b>	<b>212 974</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

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>	<b>938 185</b>	<b>879 488</b>

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisor 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 granskningssättgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningssättgärder 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 uppskattnings 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 förfatningar 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. Revisor 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 innehåller 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 egen kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

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