

Årsredovisning för

HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna

769613-8895

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna, 769613-8895, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Sollentuna Traversen 20 i Sollentuna kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter uppfördes 2009. Inflyttning skedde successivt med start i juni 2009.

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-02-17 och är ansluten till HSB Norra Stor-Stockholm.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 976 m². Taxeringsvärdet är 90 000 tkr varav byggnadsvärdet är 62 000 tkr och markvärdet 28 000 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller så kallad äkta bostadsrättsförening.

Beskrivning av fastigheten

Föreningen har uppfört en byggnad innehållande sammanlagt 59 bostadslägenheter. Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter:

2 rok	23 st
3 rok	19 st
4 rok	17 st
Summa	59 st

Gemensamma utrymmen

1 st	Styrelserum
1 st	Tvättstuga
1 st	Förråd vid tvättstugan
1 st	Wc-utrymme i anslutning till tvättstuga och styrelserummet
1 st	Soprum för hushållssopor och källsortering
3 st	Barnvagnsrum med plats för laddning av rullstol
3 st	Städskrubbar
5 st	Cykelgarage mot parkeringen

Parkering

Samtliga parkerings och garageplatser inom gemensamhetsanläggningen som består av Brf Engelbrekt, Brf Traversen och Sollentunahem upplåts till Aimo Park som i sin tur hyr ut platserna. Totalt finns 110 garageplatser varav 7 är avsedda för motorcykel samt 106 uteparkeringsplatser. I garaget finns 10 laddplatser för elbil.

Tv, telefoni och bredband

Brf Engelbrekt har avtal med Telia, alla fasta avgifter ingår i årsavgiften.

Förråd

Finns på markplan och varierar i storlek mellan ca 2 och ca 4 kvadratmeter. Förrådets storlek är fördelad efter lägenhetsstorlek.

Övrigt

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Traversen 20 i Sollentuna kommun
Adress:	Engelbrekts väg 16-20
Fastighetsareal:	3 976 kvm

Fastigheten innehas med äganderätt
Bostadsarea: 4 443 kvm
Utformning: Lamellhus
Byggnadsår: 2009

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Utemiljö, p-platser och garage sköts i en gemensamhetsanläggning tillsammans med HSB Brf Traversen och Sollentunahem.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Anders Kvarforth

Eva Ström

Dan Holm

Karl Johansson

Christina Lundström

Ylva Nyberg

Olof Clementz

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Yining Li avgick kort efter stämman 2021. Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Dan Holm och Ylva Nyberg.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen och Anders Kvarforth, Karl Johansson, Ylva Nyberg och Eva Ström, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Göran Lyman och Umaporn Thepchan som revisorsuppleant samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Johan El-Ama med Johan El-Ama som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige
Anders Kvarforth Ordinarie
Dan Holm Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 673	3 562	3 624	3 466	3 390
Årets resultat, tkr	-1 495	-1 345	-1 381	-1 561	-1 514
Fond för yttre underhåll, tkr	1 930	1 715	1 574	1 455	1 179
Belåning, kr/kvm totalyta	4 818	4 953	5 088	5 212	5 284
Räntekänslighet*	6,8	6,9	7,2	7,5	7,7
Soliditet, %	84	84	83	83	83
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el)	713	713	705	699	685
Utrymme för underhåll- och återinvesteringar kr/kvm**	177	218	197	182	167

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	125 990 000	1 714 764	-10 166 438	-1 344 727
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		215 337	-1 560 065	1 344 727
Årets resultat				-1 494 518
	125 990 000	1 930 101	-11 726 503	-1 494 518

De enskilt största kostnadsposterna är el 359 tkr (207 tkr) och uppvärmning 413 tkr (354 tkr).

Föreningen delar undercentral för fjärrvärme med Brf Traversen och det är Brf Engelbrekt som står som fakturamottagare för driften av denna. Föreningarna delar även andra gemensamma kostnader bl.a. för Aptus låssystem. Brf Engelbrekt vidarefakturerar därefter Brf Traversen vilket resulterar i kortfristiga fordringar i balansräkningen. Specifikation finns i not 11.

Föreningen vidarefakturerar hushållsel till medlemmarna samt kostnaden för el till Aimo Park, Sollentunahem och brf Traversen.

Föreningen är momsregistrerad hos skatteverket eftersom föreningen bedriver skattepliktig verksamhet i form av uthyrning av p-platser till andra än medlemmar. Det är Aimo Park som abonnerar samtliga p-platser och garageplatser. Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

Föreningen visar ett negativt resultat på 1 495 tkr vilket motsvarar 11,14% ökning från föregående års resultat. Det beror på ökade kostnader på el och värme. Föreningen följer avskrivning enligt K3 och avskrivningen del i underskottet är 2 241 tkr.

Styrelsen arbetar ständigt med att minska kostnaderna för föreningen, samt att ha ekonomin i balans.

SD.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits digitalt 2021-05-06 i Sollentuna. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar, 11 via poströstning och 9 digitalt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelser

Av föreningens 59 st lägenheter har 4 st överlåtits under året.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2021	OVK (obligatorisk ventilationskontroll), reparation av putsskador vid port 20
2020	Stamspolning, ommålning entréportar, dörrar till källargångar samt miljörum.
2019	Förstärkning av soprumsdörr, Kompletterat planteringar, omfogning klinkerplattor samt byte takplattor i entréer
2018	Tvätt/målning cykelförråd, Målning av entréer i trapphus
2015	Stamspolning
2015	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Information

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 informerat medlemmarna via 6 st informationsblad. Medlemmarna har även via mail tillgång till en snabb kontakt till både styrelsen och förvaltaren på HSB Norra Stor-Stockholm.

Övriga förbättringar

Under året har föreningen reparerat putsskador vid port 20 samt utfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter samt byte av filter i elementen.

Möten Gemensamhetsanläggning

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 deltagit i 6st protokollförda sammanträden.

Under 2021 har buskarna vid parkeringen ersatts med stenläggning och större blomkrukor. Lekplatserna har åtgärdats bla med återfyllnad av sand runt lekredskapen, inköp av trädgårdsmöbler. Under året har vi fortsatt med avtal för bortplockning av mäsägg. Projektering av värmeåtervinning tillsammans med Brf Traversen fortgår. Klottersanering av cykelgaragen utanför portarna längst järnvägen genomförts. Brytskydd har monterats på dörr till el-rummet i garaget.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 587 tkr.
Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt budget uppgår till 280 tkr.
Enligt styrelsens beslut har avgifterna för 2022 höjts med 1%.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2022/2023	Installation av värmeåtervinning
2024/2025	Byte hisslinor, ommålning trapphus och takplåt, byte maskiner tvättstuga, stamspolning
2029	Byte undercentral för värme och varmvatten, byte belysning samt takfläktssystem. Omfogning klinker och mosaik i trapphus
2030	Stamspolning
2033	Byte hissmaskin
2034	Byte takpapp/takbeläggning

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-11 726 503
Årets resultat	-1 494 517
	<hr/> -13 221 020
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-13 221 020
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	37 320
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-245 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -13 428 700
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 930 101
Årets förändring enligt ovanstående disposition	207 680
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 137 781

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RS

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 673 130	3 561 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 611 797	-2 161 439
Planerat underhåll	4	-37 320	-73 663
Fastighetsskatt		-86 081	-84 281
Avskrivningar	5	-2 241 658	-2 241 658
		<u>-4 976 856</u>	<u>-4 561 041</u>
Rörelseresultat		-1 303 726	-999 529
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 505	2 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-193 296	-347 520
		<u>-190 791</u>	<u>-345 199</u>
Årets resultat		-1 494 517	-1 344 728

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	120 769 483	122 998 144
Mark		12 923 526	12 923 526
Markanläggningar	9	64 986	77 983
		<u>133 757 995</u>	<u>135 999 653</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>133 757 995</u>	<u>135 999 653</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		511 609	64 479
Avräkningskonto HSB		2 680 096	2 550 702
Övriga fordringar	10	42 675	242 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	83 475	97 969
		<u>3 317 855</u>	<u>2 955 595</u>
Kassa och bank	12	3 620	3 819
Summa omsättningstillgångar		<u>3 321 475</u>	<u>2 959 414</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>137 079 470</u>	<u>138 959 067</u>

90

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 990 000	125 990 000
Fond för yttre underhåll		1 930 101	1 714 764
		<u>127 920 101</u>	<u>127 704 764</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-11 726 503	-10 166 438
Årets resultat		-1 494 518	-1 344 727
		<u>-13 221 021</u>	<u>-11 511 165</u>
Summa eget kapital		<u>114 699 080</u>	<u>116 193 599</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 000 000	14 907 875
		<u>13 000 000</u>	<u>14 907 875</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 407 875	7 100 000
Leverantörsskulder		102 330	95 091
Skatteskulder		87 316	44 579
Övriga kortfristiga skulder	14	42 739	40 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	740 130	577 728
		<u>9 380 390</u>	<u>7 857 593</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>137 079 470</u>	<u>138 959 067</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 494 518	-1 344 727
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 241 659	2 241 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	747 141	896 931
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-232 866	206 799
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	214 920	-163 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	729 195	940 076
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	129 195	340 076
Likvida medel vid årets början	2 554 521	2 214 445
Likvida medel vid årets slut	2 683 716	2 554 521
Likvida medel		
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 680 096	2 550 702
Kassa och bank	3 620	3 819
	2 683 716	2 554 521

90.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2128
Markanläggningar	Linjär	10	2026

Fastighetens anskaffningsvärde

Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighetsbolaget Iliaden 1 Mark AB, vilket ägde fastigheten, för 4 590 474 kr. Aktiebolaget sålde verksamheten den 28 februari 2009 för bokfört värde 103 474 kr till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, Redu 9 Bostadsrättsföreningars förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. Sedan 2010 är förvärvet redovisat i enlighet med detta alternativa sätt. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt, enligt dagens skattesats, om 966 953 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 7 808 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas/omsättas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

90.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	19 999	26 700
Mötesarvode	86 000	119 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	15 000	22 000
Sociala kostnader	28 721	42 537
	152 720	216 237

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 168 012	3 168 012
Hysesintäkter garage och p-platser	170 958	160 844
Vidarefaktureringskostnader	16 527	19 526
Intäkter el	200 246	193 790
Övriga intäkter	117 387	19 340
	3 673 130	3 561 512

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	136 355	102 629
Löpande underhåll	197 568	120 878
El	358 923	207 387
Uppvärmning	413 323	354 456
Vatten	176 394	176 455
Sophämtning	107 553	114 735
Fastighetsförsäkring	60 458	44 319
Städning	99 600	99 600
Förvaltningskostnader	372 320	340 247
Extern revision	10 625	10 250
Personalkostnader	152 720	216 237
Kabel-TV	65 189	17 320
Bredband	166 783	212 734
Vinterskötsel	20 844	-
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	78 875	-
Övrig drift	194 267	144 192
	2 611 797	2 161 439

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll entréportar	-	73 663
Utfört underhåll garage och parkering	37 320	-
	37 320	73 663

qp

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	2 228 661	2 228 661
Markanläggningar	12 997	12 997
	<u>2 241 658</u>	<u>2 241 658</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 505	2 236
Övriga ränteintäkter	-	85
	<u>2 505</u>	<u>2 321</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	192 656	238 846
Räntekostnader swapavtal	-	107 949
Övriga räntekostnader	640	725
	<u>193 296</u>	<u>347 520</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	139 436 000	139 436 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>139 436 000</u>	<u>139 436 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 437 856	-14 209 195
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 228 661	-2 228 661
	<u>-18 666 517</u>	<u>-16 437 856</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>120 769 483</u>	<u>122 998 144</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	62 000 000	62 000 000
	<u>62 000 000</u>	<u>62 000 000</u>
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>90 000 000</u>	<u>90 000 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	122 188	122 188
	<u>122 188</u>	<u>122 188</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-44 205	-31 208
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 997	-12 997
	<u>-57 202</u>	<u>-44 205</u>
Redovisat värde vid årets slut	64 986	77 983

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	42 675	1 675
Övriga fordringar, vidarefakturering förbrukning gemensamhetsanl.	-	240 770
	<u>42 675</u>	<u>242 445</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	17 657	48 218
Fastighetsförsäkring	53 176	49 751
Aimo park parkeringsintäkter	12 642	-
	<u>83 475</u>	<u>97 969</u>

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	122	322
Bankkonto	3 498	3 497
	<u>3 620</u>	<u>3 819</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	3978 88 92744	1,15	2022-02-16	5 950 000	6 150 000
Nordea	3978 89 81208	0,66	2023-06-21	6 500 000	6 500 000
Nordea	3975 82 11986	0,46	2024-06-19	6 500 000	6 500 000
Nordea	3978 88 59305	1,29	2022-10-19	2 457 875	2 857 875
				<u>21 407 875</u>	<u>22 007 875</u>
Nästa års beräknade amortering				-600 000	-600 000
Nästa års omförhandling				-7 807 875	-6 500 000
Kortfristiga skulder				-8 407 875	-7 100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 000 000	14 907 875
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				18 407 875	19 007 875

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	26 473 000	26 473 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	26 473 000	26 473 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	42 739	40 195
	42 739	40 195

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	43 000	-
Förutbetalda hyror och avgifter	267 080	283 225
Upplupna räntekostnader	11 322	11 509
Upplupen el	166 269	61 898
Upplupen vatten	29 795	29 753
Upplupen värme	136 306	101 422
Upplupen sophämtning	6 558	8 131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 800	81 790
	740 130	577 728

Sollentuna 2022 - 03 - 16



Anders Kvarforth



Eva Ström



Dan Holm



Karl Johansson



Christina Lundström



Ylva Nyberg

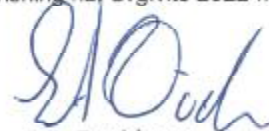


Olof Clementz

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022- 03 - 16



Göran Lyman
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna, org.nr 769613-8895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna för år 2021

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionsred 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 på 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 revisionsred 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 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. Risken 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.

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.

90

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelse 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 den 16/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Göran Lyman

Av föreningen vald revisor