

Årsredovisning för

HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna

769613-8895

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna, 769613-8895, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 5 är avsedda för motorcykel samt 106 uteparkeringsplatser.

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 fastighetskötsel 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

Samuel Akogyeram

Sophie Alm

Vasileios Manolopoulos

Ylva Nyberg

Olof Clementz

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Anna-Lisa Ahlstrand

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Kvarforth, Sophie Alm, Ylva Nyberg och Anna-Lisa Ahlstrand.

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen och Anders Kvarforth, Sophie Alm, Eva Ström och Samuel Akogyeram, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Göran Lyman, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Johan El-Ama och Nathali Sjöberg 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.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-06 i Sollentuna. På stämman deltog 15 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 13 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 59 st lägenheter har 12 st överlåtits under året.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
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 2019 informerat medlemmarna via 9 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 fogat om klinkerplattor i entréerna, förstärkt gångjärn soprumsdörr, bytt trasiga takskivor samt utfört omplanteringar och förnyring av grönytor mot parkeringen samt på innergården.

Styrelsen har under året arbetat med kvarvarande besiktningspunkter den sista defekt skärmglas är nu åtgärdad.

Styrelsen har upphandlat ny entreprenör för städningen, Ready Steady Clean tog över uppdraget den 1 April.

GA möten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 deltagit i 2 st protokollförda sammanträden.

Under året har boendeparkering införts för månadsbiljett, åtgärdat planteringar, utfört läcksökning och tätning av läckage i garage.

Omförhandling av avtal med Aimopark har genomförts. I det reviderade avtalet som gäller för en 5 års period from 1 jan 2020 kommer Aimo Park genomföra målning av linjer, ytterligare 3-4 mc platser med låsankare, installation av 10 laddplatser, installation av ny garageport samt led belysning i garaget. Det nya arrendet till GA blir 696 000 per år.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 733 tkr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt budget uppgår till 248 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna för 2020 med 1 %.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2020	Stamspolning
2020	Ommålning entréportar
2021	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2024/2025	Byte hisslinor, ommålning trapphus, byte maskiner tvättstuga
2029	Byte undercentral för värme och varmvatten, byte belysning samt takfläktssystem. Omfogning klinker och mosaik i trapphus

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-8 644 498
Årets resultat	-1 381 140
	<hr/>
	-10 025 638
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-10 025 638
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	14 200
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-155 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-10 166 438
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 573 964
Årets förändring enligt ovanstående disposition	140 800
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 714 764

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 624 169	3 466 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 232 570	-2 045 756
Planerat underhåll	4	-14 200	-128 623
Fastighetsskatt		-39 414	-40 591
Avskrivningar	5	-2 241 658	-2 240 763
		<u>-4 527 842</u>	<u>-4 455 733</u>
Rörelseresultat		-903 673	-989 476
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 224	1 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-479 692	-573 171
		<u>-477 468</u>	<u>-571 413</u>
Årets resultat		-1 381 141	-1 560 889

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	125 226 805	127 455 466
Mark		12 923 526	12 923 526
Markanläggningar	9	90 980	103 977
		<u>138 241 311</u>	<u>140 482 969</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>138 241 311</u>	<u>140 482 969</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		191 393	133 178
Avräkningskonto HSB		2 208 882	2 055 721
Övriga fordringar	10	290 206	159 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	130 092	59 779
		<u>2 820 573</u>	<u>2 407 865</u>
Kassa och bank	12	5 564	3 676
Summa omsättningstillgångar		<u>2 826 137</u>	<u>2 411 541</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>141 067 448</u>	<u>142 894 510</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		1 573 964	1 454 587
		<u>127 563 964</u>	<u>127 444 587</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-8 644 498	-6 964 232
Årets resultat		-1 381 141	-1 560 889
		<u>-10 025 639</u>	<u>-8 525 121</u>
Summa eget kapital		<u>117 538 325</u>	<u>118 919 466</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>15 467 875</u>	<u>16 257 875</u>
		15 467 875	16 257 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 140 000	6 900 000
Leverantörsskulder		258 916	143 975
Skatteskulder		3 457	4 628
Övriga kortfristiga skulder	15	49 197	35 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>609 678</u>	<u>633 033</u>
		8 061 248	7 717 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>141 067 448</u>	<u>142 894 510</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 381 141	-1 560 889
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 241 659	2 240 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	860 518	679 874
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-259 549	-314
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	104 079	135 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	705 048	814 868
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-550 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-320 000
Årets kassaflöde	155 048	494 868
Likvida medel vid årets början	2 059 397	1 564 529
Likvida medel vid årets slut	2 214 445	2 059 397
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 208 882	2 055 721
Kassa och bank	5 563	3 676
	2 214 445	2 059 397

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
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 1 003 520 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. Minimivärdet regleras i stadgarna.

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 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	20 000	19 996
Mötesarvode	76 000	52 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	15 000	15 000
Sociala kostnader	31 086	23 848
	145 086	113 844

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 133 966	3 105 696
Hysesintäkter garage och p-platser	154 612	116 150
Försäkringsersättning	30 154	-
Vidarefakturering kostnader	35 010	9 376
Parkeringsintäkter	42 181	18 404
Intäkter el	222 803	214 679
Övriga intäkter	5 443	1 951
	3 624 169	3 466 256

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	178 730	160 365
Löpande underhåll	141 477	109 149
El	314 429	320 184
Uppvärmning	382 371	393 912
Vatten	159 299	144 458
Sophämtning	91 356	71 268
Fastighetsförsäkring	41 810	38 713
Städning	95 948	52 563
Förvaltningskostnader	336 507	290 465
Extern revision	9 763	8 900
Personalkostnader	145 086	113 844
Kabel-TV	232 956	224 753
Övrig drift	102 838	117 182
	2 232 570	2 045 756

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Omfogning klinkerplattor	14 200	-
Utfört underhåll ventilation	-	11 560
Utfört underhåll värme	-	55 000
Utfört underhåll markytor, cykelförråd	-	62 063
	14 200	128 623

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 228 661	2 228 661
Markanläggningar	12 997	12 102
	<u>2 241 658</u>	<u>2 240 763</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 984	1 691
Övriga ränteintäkter	240	67
	<u>2 224</u>	<u>1 758</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	244 601	176 280
Räntekostnader swapavtal	234 448	396 884
Övriga räntekostnader	643	7
	<u>479 692</u>	<u>573 171</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-11 980 534	-9 751 872
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 228 661	-2 228 661
	<u>-14 209 195</u>	<u>-11 980 533</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>125 226 805</u>	<u>127 455 467</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	62 000 000	52 000 000
	<u>62 000 000</u>	<u>52 000 000</u>
Mark - bostäder	28 000 000	19 800 000
	<u>28 000 000</u>	<u>19 800 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>90 000 000</u>	<u>71 800 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-18 211	-6 109
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 997	-12 102
	<u>-31 208</u>	<u>-18 211</u>
Redovisat värde vid årets slut	90 980	103 977

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 711	224
Övriga fordringar	14 243	-
Övriga fordringar, vidarefakturering förbrukning gemensamhetsanl.	274 252	158 963
	<u>290 206</u>	<u>159 187</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	17 969	17 969
Fastighetsförsäkring	44 319	41 810
Övrigt, fordran Aimo park parkeringsintäkter	67 804	-
	<u>130 092</u>	<u>59 779</u>

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 066	179
Bankkonto	3 498	3 497
	<u>5 564</u>	<u>3 676</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	3978 87 92744	1,15	2022-02-16	6 350 000	6 500 000
Nordea	3978 88 41473*	1,15	2020-06-29	6 500 000	6 500 000
Nordea	3978 88 41481	1,0	2021-06-16	6 500 000	6 500 000
Nordea	3978 88 59305	1,29	2022-10-19	3 257 875	3 657 875

*lånet löper med 3 mån stibor. Räntan har säkrats via sk swapavtal.
Avtalet förfaller 2020-06-30.

	<u>22 607 875</u>	<u>23 157 875</u>
Nästa års beräknade amortering	-7 140 000	-6 900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 467 875	16 257 875
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 407 875	21 157 875

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
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 skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	7 140 000	6 900 000
	7 140 000	6 900 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	49 197	33 639
Övriga kortfristiga skulder	-	1 894
	49 197	35 533

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	286 720	256 763
Upplupna räntekostnader	12 557	10 590
Upplupen el	66 150	78 947
Upplupen vatten	26 931	24 583
Upplupen värme	106 756	116 355
Upplupen sophämtning	10 839	8 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 725	137 614
	609 678	633 033

Sollentuna 2020 - 03 - 12



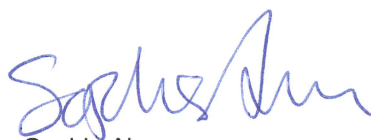
Anders Kvarforth



Eva Ström




Samuel Akogyeram



Sophie Alm



Vasileios Manolopoulos



Yiva Nyberg



Olof Clementz

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-12



Göran Lyman
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt för år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

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.

30.

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 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

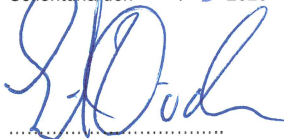
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

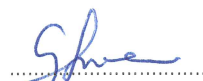
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

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

Sollentuna, den 12 / 03 2020



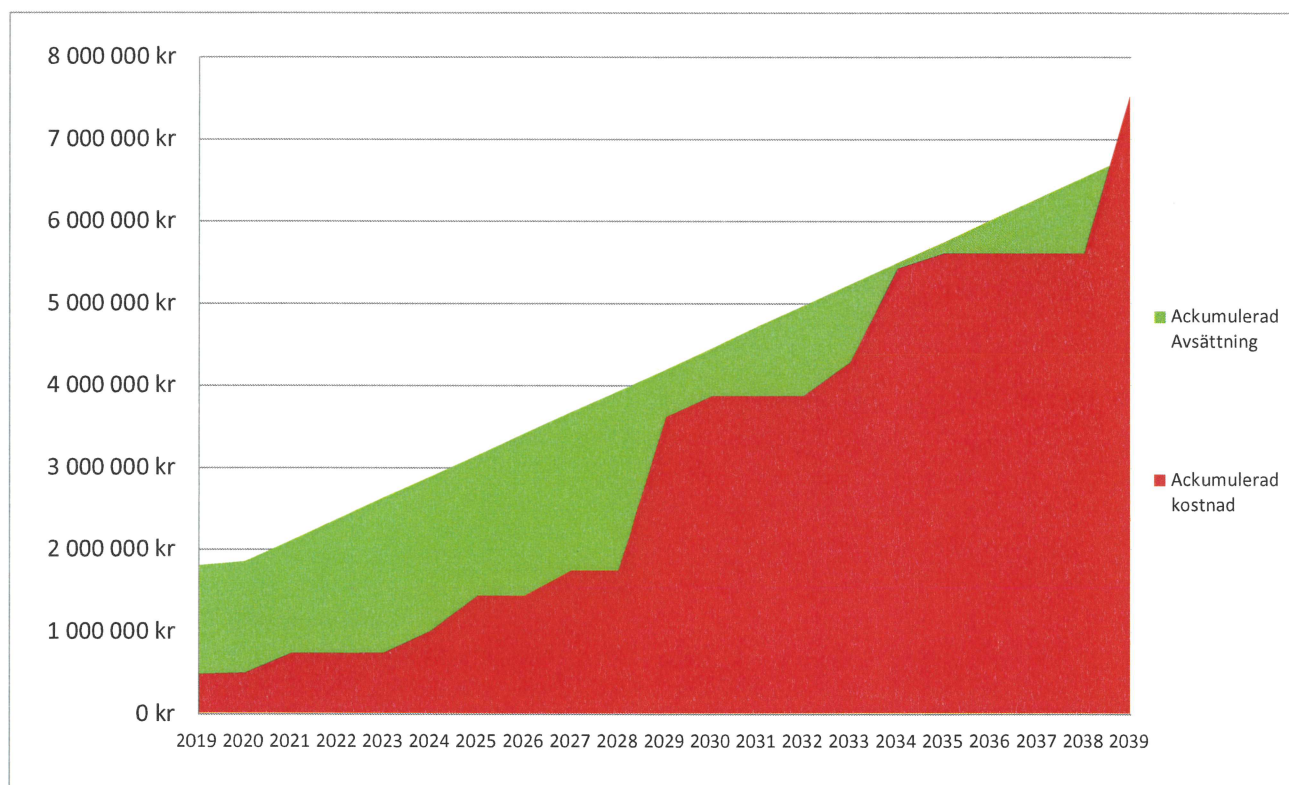
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Göran Lyman
Av föreningen vald revisor

Avsättningar till underhållsfond 20 år framåt

Diagrammet visar att föreningen avsätter något mer än de uppskattade behoven enligt underhållsplan. År 2039 behöver föreningen utöka sina lån med 800 000 för att täcka investeringen av nya hissar. I denna underhållsplan ingår även underhåll av gemensamhetsanläggningar (garage, parkering, gård samt värme- och elcentral). Föreningen vill med denna avsättning säkra framtida behov.



Stora underhållsposter:

2020/2021 Stampsolning och Obligatorisk Ventilationskontroll

2024/2025 Byte hisslinor, ommålning trapphus, byte maskiner tvättstuga.

2029/2030 Styr och regler utrustning undercentral, byte takfläktsystem, omfogning klinker och mosaik i trapphus, byte låssystem portar och tvättstuga, justering fönster samt fönsterdörrar samt byte trappbelysning.

2034 byte takpapp, byte belysning exteriört. Byte undercentral för värme och varmvatten

2039 byte hissar inklusive styrsystem