

Brf Engelbrektshöjden i Järfälla

Årsredovisning 2021

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight against the yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Engelbrektshöjden i Järfälla

769617-9899

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Engelbrekthöjden i Järfälla, 769617-9899, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Sepideh Tabatabaei	Ordförande	2023
Hassan Hakim	Ledamot	2022
Samuel Soumi	Ledamot	2022
Tara Kadir	Ledamot	2023
Jan Edefors	Ledamot	Avgick 2022-01-07

Ordinarie revisorer

Gholam Khaili	Medlemsrevisor
Borevision	Extern revisor

Valberedning

Dalal Amo	Sammanställande
Matthias Holmqvist	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Järfälla Jakobsberg 2:2835 i Stockholm med därpå uppförd byggnader med 109 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Engelbrektsvägen 41A -41B & Hammarvägen 64.

Föreningen upplåter 109 lägenheter samt 21 Carports och 46 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
32	68	9

Total tomtarea:	4867 kvm
Total bostadsarea:	4834 kvm

Lokalförteckning

Föreningslokal
Barnvagnsrum
Cykelförråd

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-05

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia2 Sverige AB

Telia2 Sverige AB

Ready Steady Clean AB

E.ON AB

E.ON AB

Anticimex

Mileo AB

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 155 555 kr, det har inte utförts något planerat underhåll under 2021. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Förening har upprättat en långsiktig underhållsplan för framtida åtgärder.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 212 500 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 44 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2021 och en extrastämma den 4 oktober 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 4 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 129 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 135 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	4 298	4 244	4 225	3 825
Resultat efter finansiella poster	-3 331	-2 857	-2 898	-3 072
Förändring av underhållsfond	213	330	-	-
Resultat efter fondförändringar	-3 544	-3 187	-2 898	-3 072
Soliditet %	77	77	77	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	690	674	660	660
Driftskostnad, kr / kvm	582	465	460	437
Ränta, kr / kvm	150	162	159	157
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	44	68	-	-
Lån, kr / kvm	12 692	12 899	12 927	12 955
Snittränta (%)	1,18	1,26	1,24	1,22

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	215 815 000	330 000	-6 201 120	-2 857 449
Disposition enligt föreningsstämma			-2 857 449	2 857 449
Avsättning till underhållsfond		212 500	-212 500	
Årets resultat				-3 330 766
Vid årets slut	215 815 000	542 500	-9 271 069	-3 330 766

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 243 569
Årets resultat före fondförändring	-3 330 766
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-212 500
Summa över/underskott	-12 786 835

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-12 786 835**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 614 273	3 505 601
Övriga rörelseintäkter	3	683 239	738 449
Summa rörelseintäkter		4 297 512	4 244 050
		<hr/>	<hr/>
		4 297 512	4 244 050
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-155 555	-204 168
Driftskostnader	5	-2 813 217	-2 246 963
Övriga kostnader	6	-502 784	-481 677
Personalkostnader	7	-85 918	-44 118
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-3 346 046	-3 346 046
Summa rörelsekostnader		-6 903 520	-6 322 972
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-2 606 008	-2 078 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter		705	2 530
Räntekostnader		-725 463	-781 057
Summa finansiella poster		-724 758	-778 527
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-3 330 766	-2 857 449
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-3 330 766	-2 857 449
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-3 330 766	-2 857 449

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 mark	9	264 628 948	267 974 994
		<u>264 628 948</u>	<u>267 974 994</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>264 628 948</u>	<u>267 974 994</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto förvaltare		1 252 430	1 867 620
Kundfordringar		5 737	11 820
Övriga fordringar		85	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	224 160	225 957
		<u>1 482 412</u>	<u>2 105 483</u>
Kassa och bank	11	27 048	12 721
Summa omsättningstillgångar		<u>1 509 460</u>	<u>2 118 204</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>266 138 408</u>	<u>270 093 198</u>

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		215 815 000	215 815 000
Underhållsfond		727 500	330 000
		<u>216 542 500</u>	<u>216 145 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 456 069	-6 201 120
Årets resultat		-3 330 766	-2 857 449
		<u>-12 786 835</u>	<u>-9 058 569</u>
Summa eget kapital		<u>203 755 665</u>	<u>207 086 431</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	40 900 000	41 152 375
		<u>40 900 000</u>	<u>41 152 375</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	20 452 375	20 833 500
Leverantörsskulder		257 836	381 488
Övriga skulder		33 165	10 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	739 367	628 651
		<u>21 482 743</u>	<u>21 854 392</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>266 138 408</u>	<u>270 093 198</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 606 008	-2 078 922
Avskrivningar	3 346 046	3 346 046
	740 038	1 267 124
Erhållen ränta	705	2 530
Erlagd ränta	-725 463	-781 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	15 280	488 597
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 881	35 413
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	9 476	-52 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 637	471 370
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-633 500	-133 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-633 500	-133 500
Årets kassaflöde	-600 863	337 870
Likvida medel vid årets början	1 880 341	1 542 471
Likvida medel vid årets slut	1 279 478	1 880 341

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader (Stomme och grund)	120 år
Stammar badrum	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 334 284	3 237 468
Hyror p-platser/garage	279 989	268 133
Summa	3 614 273	3 505 601

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bredband	258 330	274 680
Vatten	163 516	174 339
El	179 325	173 286
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	4 200	2 400
Överlåtelseavgifter	17 850	31 941
Övriga intäkter	15 618	32 949
Försäkringsersättningar	44 400	48 854
Summa	683 239	738 449

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 994	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 688	60 010
Övrigt, gemensamma utrymmen	62 650	18 540
Värme, installationer	2 774	19 963
Ventilation, installationer	2 211	-
El, installationer	3 158	7 161
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 850	-
Hiss	29 737	38 536
Övriga installationer	14 493	-
Huskropp	-	20 575
Markytor	-	15 783
Övrigt	-	23 600
Summa	155 555	204 168

Not 5 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Teknisk förvaltning	550 997	431 864
Besiktningkostnader	133 520	14 535
Bevakningskostnader	27 378	25 417
Snöröjning	43 750	41 165
Serviceavtal	44 994	94 371
Förbrukningsmaterial	19 394	18 309
Övriga utgifter för köpta tjänster	38 115	6 075
El	491 639	393 252
Uppvärmning	676 621	469 701
Vatten och avlopp	253 583	260 764
Avfallshantering	99 285	101 810
Försäkringar	140 052	91 004
Systematiskt brandskyddsarbete	11 088	-
Kabel-TV	37 341	295 395
Bredband	241 980	3 300
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 480	-
Summa	2 813 217	2 246 963

Not 6 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	19 396	499
Kontorsmaterial och trycksaker	373	3 588
Tele och post	6 716	3 815
Förvaltningskostnader	294 319	378 488
Revision	13 875	14 500
Jurist- och advokatkostnader	125 918	44 688
Bankkostnader	1 987	250
IT-tjänster	649	-
Övriga externa tjänster	-	700
Övriga externa kostnader	39 550	35 150
Summa	502 784	481 678

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	65 600	33 000
Övriga arvoden	-1 400	-
Utbildning	3 981	750
Summa	68 181	33 750
Sociala avgifter	17 737	10 368
Summa	85 918	44 118

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	3 346 046	3 346 046
Summa	3 346 046	3 346 046

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	226 597 528	226 597 528
-Mark	51 570 472	51 570 472
-Pågående nyanläggningar	-	-
	<u>278 168 000</u>	<u>278 168 000</u>
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	278 168 000	278 168 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 193 006	-6 846 960
	<u>-10 193 006</u>	<u>-6 846 960</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 346 046	-3 346 046
	<u>-3 346 046</u>	<u>-3 346 046</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-13 539 052	-10 193 006
Redovisat värde	264 628 948	267 974 994
<i>Varav</i>		
Byggnader	213 058 476	216 404 522
Mark	51 570 472	51 570 472
Taxeringsvärden		
Byggnad	74 000 000	74 000 000
Lokaler	16 800 000	16 800 000
Totalt taxeringsvärde	90 800 000	90 800 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	224 160	225 957
Summa	224 160	225 957

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto HSB	14 577	-
Transaktionskonto Swedbank	12 471	12 721
Summa	27 048	12 721

Not 12 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 452 375	20 833 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	40 900 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	41 152 375
Summa	61 352 375	61 985 875

Not 13 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	61 352 375	61 985 875
Summa	61 352 375	61 985 875

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,35 %	2022-02-22	20 585 875	-	133 500	20 452 375
Nordea	0,78 %	2025-02-19	20 700 000	-	500 000	20 200 000
Nordea	1,35 %	2024-02-21	20 700 000	-	-	20 700 000
Summa			61 985 875	-	633 500	61 352 375

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 710	50 000
Upplupna räntekostnader	75 942	84 378
Förutbetalda intäkter	359 341	345 773
Upplupna revisionsarvoden	13 500	-
Upplupna driftskostnader	224 874	148 500
Summa	739 367	628 651

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	62 353 000	62 353 000
Summa ställda säkerheter	62 353 000	62 353 000

Underskrifter

Järfälla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sepideh Tabatabaei
Styrelseordförande

Hassan Hakim

Samuel Soumi

Tara Kadir

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Davidsson, Borevision
Extern revisor

Gholam Khalili
Medlemsrevisor

Dokument

Årsredovisning 2021 Brf Engelbrektshöjden i Järfälla

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Jun 03 2022 02:26PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62974F97EC77A
JUN 03 2022 02:26PM

Deltagare

Empty box for listing participants.

Registrerade händelser

Jun 01 2022 02:24PM	Jacob Ylling skickade dokumentet till deltagarna
Jun 01 2022 03:09PM	Sepideh Tabatabaei Dastjerdi granskade dokumentet:
Jun 01 2022 03:11PM	 SEPIDEH TABATABAEI DASTJERDI signerade dokumentet
Jun 01 2022 02:24PM	Hassan Hakim granskade dokumentet:
Jun 01 2022 03:53PM	 Hassan Hakim signerade dokumentet
Jun 01 2022 03:17PM	Samuel Soumi granskade dokumentet:
Jun 01 2022 03:18PM	 SAMUEL SOUMI signerade dokumentet
Jun 01 2022 03:13PM	Tara Kadir granskade dokumentet:
Jun 01 2022 03:14PM	 TARA KADIR SCHÖN signerade dokumentet
Jun 01 2022 11:51PM	Gholam Khalili granskade dokumentet:
Jun 02 2022 12:10AM	 GHOLAM KHALILI signerade dokumentet
Jun 02 2022 12:10AM	Erik Davidsson granskade dokumentet:
Jun 03 2022 02:26PM	 ERIK DAVIDSSON signerade dokumentet
Jun 03 2022 02:26PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62974f97ec77a har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Engelbrekthöjden i Järfälla, org.nr. 769617-9899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbrekthöjden i Järfälla för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Engelbrekthöjden i Järfälla för räkenskapsåret 2021 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 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Gholam Khalili
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GHOLAM KHALILI

Extern Part

På uppdrag av: Erik Davidsson

Serienummer: 19620101xxxx

IP: 83.177.xxx.xxx

2022-06-03 23:16:32 UTC



ERIK DAVIDSSON

BoRevision

På uppdrag av: Erik Davidsson

Serienummer: 19620623xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2022-06-06 14:24:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

