

Brf Engelbrektshöjden i Järfälla

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Engelbrektshöjden i Järfälla
769617-9899
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Engelbrekthöjden i Järfälla, 769617-9899, med säte i Järfälla, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Sepideh Tabatabaei	Ordförande	2023
Samuel Soumi	Ledamot	2023
Tara Kadir	Ledamot	2023
Linnea Hedlund	Ledamot	2023
Mehdi Ali	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Anders Wassberger	Suppleant	2023
-------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Hassan Hakim	Medlemsrevisor	Avgick 2022-08-25
Borevision	Extern revisor	

Valberedning

Styrelsen representerar valberedningen

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:2835 i Järfälla med därpå uppförd byggnader med 109 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2017. Fastighetens adresser är Engelbrektsvägen 41A -41B & Hammarvägen 64.

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 21 Carports och 43 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
32	68	9

Total tomtarea: 4 867 kvm
Total bostadsarea: 4 834 kvm

Lokalförteckning

Föreningslokal
Barnvagnsrum
Cykelförråd

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-05 och 2019-07-22

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Solskenträdgård Service AB
Tele2 Sverige AB
Tele2 Sverige AB
Ready Steady Clean AB
E.ON AB
E.ON AB
Home Solutions i Sverige AB
Anticimex
Schindler Hiss AB
Mileo AB

Utemiljö, vinterrenhållning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Mätning el, vatten och värme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal mattor



Underhåll och reparationer

Årets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 115 335 kr, det har inte utförts något planerat underhåll under 2022. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Förening har upprättat en långsiktig underhållsplan för framtida åtgärder.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 216 750 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 45 kr per kvm.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 868 912 kr för 2022, detta motsvarar 180 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2022 avsätts det 216 750 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 45 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 4 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 136 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 131 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 531	4 298	4 244	4 225
Resultat efter finansiella poster*	-2 899	-3 331	-2 857	-2 898
Förändring av underhållsfond	217	213	330	-
Resultat efter fondförändringar	-3 115	-3 544	-3 187	-2 898
Sparande kr / kvm	93	3	101	109
Soliditet %	76	77	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	690	690	674	660
Driftskostnad, kr / kvm	590	582	465	460
Energikostnad kr / kvm	312	294	232	264
Ränta, kr / kvm	146	150	162	159
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	45	44	68	-
Lån, kr / kvm	12 598	12 692	12 899	12 927
Räntekänslighet (%)	18	18	19	20
Snittränta (%)	1,16	1,18	1,26	1,24

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat

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	727 500	-9 456 069	-3 330 766
Disposition enligt föreningsstämma			-3 330 766	3 330 766
Avsättning till underhållsfond		216 750	-216 750	
Årets resultat				-2 898 664
Vid årets slut	215 815 000	944 250	-13 003 585	-2 898 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 786 835
Årets resultat före fondförändring	-2 898 664
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-216 750
Summa över/underskott	-15 902 249

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-15 902 249
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 613 916	3 614 273
Övriga rörelseintäkter	3	916 724	683 239
Summa rörelseintäkter		4 530 640	4 297 512
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-115 335	-155 555
Driftskostnader	5	-2 854 112	-2 813 217
Övriga kostnader	6	-265 141	-502 784
Personalkostnader	7	-142 631	-85 918
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-3 346 045	-3 346 046
Summa rörelsekostnader		-6 723 264	-6 903 520
Rörelseresultat		-2 192 624	-2 606 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 665	705
Räntekostnader		-707 705	-725 463
Summa finansiella poster		-706 040	-724 758
Resultat efter finansiella poster		-2 898 664	-3 330 766
Resultat före skatt		-2 898 664	-3 330 766
Årets resultat		-2 898 664	-3 330 766

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,15	261 282 903	264 628 948
		261 282 903	264 628 948
Summa anläggningstillgångar		261 282 903	264 628 948
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 018	5 737
Övriga fordringar		1 165 312	1 252 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	469 128	224 160
		1 637 458	1 482 412
<i>Kassa och bank</i>	11	12 221	27 048
Summa omsättningstillgångar		1 649 679	1 509 460
SUMMA TILLGÅNGAR		262 932 582	266 138 408

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		215 815 000	215 815 000
Underhållsfond		944 250	727 500
		<u>216 759 250</u>	<u>216 542 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 003 585	-9 456 069
Årets resultat		-2 898 664	-3 330 766
		<u>-15 902 249</u>	<u>-12 786 835</u>
Summa eget kapital		<u>200 857 001</u>	<u>203 755 665</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	60 339 000	40 900 000
		<u>60 339 000</u>	<u>40 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	560 000	20 452 375
Leverantörsskulder		308 760	257 836
Övriga skulder		-	33 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	867 821	739 367
		<u>1 736 581</u>	<u>21 482 743</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>262 932 582</u>	<u>266 138 408</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 192 624	-2 606 008
Avskrivningar	3 346 045	3 346 046
	1 153 421	740 038
Erhållen ränta	1 665	705
Erlagd ränta	-707 705	-725 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	447 381	15 280
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-285 133	7 881
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	136 927	9 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299 175	32 637
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	20 419 000	-
Amortering av låneskulder	-20 872 375	-633 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-453 375	-633 500
Årets kassaflöde	-154 200	-600 863
Likvida medel vid årets början	1 279 478	1 880 341
Likvida medel vid årets slut	1 125 278	1 279 478

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 334 284	3 334 284
Hyror p-platser/garage	279 632	279 989
Summa	3 613 916	3 614 273

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bredband	241 980	258 330
Vatten	228 680	163 516
El	348 371	179 325
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	900	4 200
Överlåtelseavgifter	22 844	17 850
Andrahandsuthyrningsavgifter	31 432	-
Övriga intäkter	42 517	15 618
Försäkringsersättningar	-	44 400
Summa	916 724	683 239

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armatyurer, gemensamma utrymmen	-	4 994
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 330	32 688
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	62 650
VA & sanitet, installationer	3 342	-
Värme, installationer	14 258	2 774
Ventilation, installationer	1 653	2 211
El, installationer	-	3 158
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 125	2 850
Hiss	75 820	29 737
Övriga installationer	-	14 493
Vattenskador	2 807	-
Summa	115 335	155 555

Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	615 173	550 997
Besiktningkostnader	947	133 520
Bevakningskostnader	-	27 378
Snöröjning	50 000	43 750
Serviceavtal	50 601	44 994
Förbrukningsmaterial	15 292	19 394
Övriga utgifter för köpta tjänster	41 818	38 115
El	642 780	491 639
Uppvärmning	641 145	676 621
Vatten och avlopp	225 640	253 583
Avfallshantering	152 767	99 285
Försäkringar	147 709	140 052
Systematiskt brandskyddsarbete	-	11 088
Kabel-TV	21 598	37 341
Bredband	244 712	241 980
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 930	3 480
Summa	2 854 112	2 813 217

Not 6 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	19 396
Kontorsmaterial och trycksaker	-	373
Tele och post	7 970	6 716
Förvaltningskostnader	213 577	294 319
Revision	24 500	13 875
Jurist- och advokatkostnader	12 023	125 918
Bankkostnader	986	1 987
IT-tjänster	5 286	649
Övriga externa kostnader	799	39 551
Summa	265 141	502 784

Not 7 Personalkostnader

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

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	109 000	65 600
Övriga arvoden	-	-1 400
Utbildning	1 494	3 981
Summa	110 494	68 181
Sociala avgifter	32 137	17 737
Summa	142 631	85 918

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	3 346 045	3 346 046
Summa	3 346 045	3 346 046

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-	-
	278 168 000	278 168 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	278 168 000	278 168 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 539 052	-10 193 006
	-13 539 052	-10 193 006
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 346 045	-3 346 046
	-3 346 045	-3 346 046
<i>Utgående avskrivningar</i>	-16 885 097	-13 539 052
Redovisat värde	261 282 903	264 628 948
<i>Varav</i>		
Byggnader	209 712 431	213 058 476
Mark	51 570 472	51 570 472
Taxeringsvärden		
Bostäder	133 000 000	90 800 000
Totalt taxeringsvärde	133 000 000	90 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>109 000 000</i>	<i>74 000 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	224 833	-
Förutbetalda kostnader	244 295	224 160
Summa	469 128	224 160

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto HSB	-	14 577
Transaktionskonto Swedbank	12 221	12 471
Summa	12 221	27 048

Not 12 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	560 000	20 452 375
Förfaller 2-5 år från balansdagen	60 339 000	40 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	60 899 000	61 352 375

Not 13 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	60 899 000	61 352 375
Summa	60 899 000	61 352 375

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,35 %	Löst	20 452 375	-	-20 452 375	-
Nordea	1,33 %	2025-02-19		20 419 000	-420000	19 999 000
Nordea	0,78 %	2025-02-19	20 200 000	-	-	20 200 000
Nordea	1,35 %	2024-02-21	20 700 000	-	-	20 700 000
Summa			61 352 375	20 419 000	-20 872 375	60 899 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	143 249	65 710
Upplupna räntekostnader	74 845	75 942
Förutbetalda intäkter	432 480	359 341
Upplupna revisionsarvoden	19 500	13 500
Upplupna driftskostnader	197 747	224 874
Summa	867 821	739 367

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Samuel Soumi

Tara Kadir

Linnea Hedlund

Mehdi Ali

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

Erik Davidsson, Borevision
Extern revisor



Brf Engelbrektshöjden i Järfälla, årsredovisning 2022







Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 26 2023 02:16PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 646F6C4C21706
MAJ 26 2023 02:16PM



Maj 25 2023 04:20PM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 25 2023 04:27PM	Sepideh Tabatabaei Dastjerdi granskade dokumentet:
Maj 25 2023 04:28PM	 SEPIDEH TABATABAEI DASTJERDI signerade dokumentet
Maj 25 2023 04:21PM	Samuel Soumi granskade dokumentet:
Maj 25 2023 04:22PM	 SAMUEL SOUMI signerade dokumentet
Maj 25 2023 04:24PM	Tara Kadir granskade dokumentet:
Maj 25 2023 04:25PM	 TARA KADIR SCHÖN signerade dokumentet
Maj 25 2023 05:39PM	Linnea Hedlund granskade dokumentet:
Maj 25 2023 05:39PM	 LINNEA HEDLUND signerade dokumentet
Maj 25 2023 04:25PM	Mehdi Ali granskade dokumentet:
Maj 26 2023 09:12AM	 Mehdi Ali signerade dokumentet
Maj 26 2023 02:11PM	Erik Davidsson granskade dokumentet:
Maj 26 2023 02:16PM	 ERIK DAVIDSSON signerade dokumentet
Maj 26 2023 02:16PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbrekthöjden i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Engelbrekthöjden i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Engelbrektshöjden i Järfälla, revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 26 2023 02:23PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 646F6F922E418
MAJ 26 2023 02:23PM

Registrerade händelser

Maj 25 2023
04:26PM Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna

Maj 26 2023
02:23PM Erik Davidsson granskade dokumentet:

Maj 26 2023
02:23PM  ERIK DAVIDSSON signerade dokumentet

Maj 26 2023
02:23PM Dokumentet har signerats



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 driftkostnader, 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

