

# Brf Engelbrektshöjden i Järfälla

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Engelbrektshöjden i Järfälla**  
769617-9899  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Engelbrekthöjden i Järfälla, 769617-9899, med säte i Järfälla, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## 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.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Järfälla Jakobsberg ga:40.  
Gemensamhetsanläggningen Järfälla Jakobsberg ga:40s ändamål är att förvalta asfalterad parkering med 89 st parkeringsplatser varav 24 st i carport, planteringar, belysning med stolpar och tillhörande ledningar samt elmätare, dagvattenledningar med tillhörande brunnar.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Sepideh Tabatabaei	Ordförande	2024
Samuel Soumi	Ledamot	2024
Tara Kadir	Ledamot	2024
Linnea Hedlund	Ledamot	2024
Mehdi Ali	Ledamot	2024

#### Vald t.o.m. föreningsstämman

#### Ordinarie revisorer

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  
Fortum Markets AB  
E.ON AB  
Home Solutions i Sverige AB  
Anticimex  
Schindler Hiss AB  
Hr Björkmans Entremattor 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 249 993 kr och planerat underhåll för 120 623 kr. 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 457 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 46 kr per kvm.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 886 290 kr för 2023, detta motsvarar 183 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 2023 avsätts det 457 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 46 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 9 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 131 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 132 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 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 30 %.

I årsavgiften ingår värme och tv.

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>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	5 156	4 531	4 298	4 244
Resultat efter finansiella poster	-2 925	-2 899	-3 331	-2 857
Förändring av underhållsfond	336	217	213	330
Resultat efter fondförändringar	-3 261	-3 115	-3 544	-2 857
Sparande, kr / kvm	113	93	3	101
Soliditet (%)	76	76	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	962	813	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	90	87	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	793	690	690	670
Driftskostnad, kr / kvm	672	590	582	465
Energikostnad, kr / kvm	288	312	294	232
Ränta, kr / kvm	145	146	150	162
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	95	45	44	68
Lån, kr / kvm	12 482	12 598	12 692	8 513
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	12 482	12 598	12 692	8 513
Räntekänslighet (%)	13	16	-	-
Snittränta (%)	1,16	1,16	1,18	1,90

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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.

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

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt avgifterna från 2024-01-01 med 30 % och fler kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>215 815 000</b>	<b>944 250</b>	<b>-13 003 585</b>	<b>-2 898 664</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-2 898 664	2 898 664
Avsättning till underhållsfond		457 000	-457 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-120 623	120 623	
Årets resultat				-2 925 001
<b>Vid årets slut</b>	<b>215 815 000</b>	<b>1 280 627</b>	<b>-16 238 626</b>	<b>-2 925 001</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 902 249
Årets resultat före fondförändring	-2 925 001
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-457 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	120 623
Summa över/underskott	-19 163 627

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-19 163 627**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 125 566	3 613 916
Övriga rörelseintäkter	3	1 030 357	916 724
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 155 923</b>	<b>4 530 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-249 993	-115 335
Planerat underhåll	5	-120 623	-
Driftskostnader	6	-3 247 992	-2 854 112
Övriga kostnader	7	-252 835	-265 141
Personalkostnader	8	-171 894	-142 631
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 348 266	-3 346 045
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 391 603</b>	<b>-6 723 264</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 235 680</b>	<b>-2 192 624</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 689	1 665
Räntekostnader		-700 011	-707 705
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-689 322</b>	<b>-706 040</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 925 002</b>	<b>-2 898 664</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 925 002</b>	<b>-2 898 664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 925 001</b>	<b>-2 898 664</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	257 936 857	261 282 903
Inventarier, maskiner och installationer	11	130 968	-
		<u>258 067 825</u>	<u>261 282 903</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>258 067 825</u>	<u>261 282 903</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 213	3 018
Övriga fordringar		177 664	1 165 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	548 904	469 128
		<u>733 781</u>	<u>1 637 458</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	599 082	12 221
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 332 863</u>	<u>1 649 679</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>259 400 688</u>	<u>262 932 582</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		215 815 000	215 815 000
Underhållsfond		1 280 627	944 250
		<u>217 095 627</u>	<u>216 759 250</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-16 238 626	-13 003 585
Årets resultat		-2 925 001	-2 898 664
		<u>-19 163 627</u>	<u>-15 902 249</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>197 932 000</u>	<u>200 857 001</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	39 639 000	60 339 000
		<u>39 639 000</u>	<u>60 339 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	20 700 000	560 000
Leverantörsskulder		187 800	308 760
Övriga skulder		56 427	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	885 461	867 821
		<u>21 829 688</u>	<u>1 736 581</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>259 400 688</u>	<u>262 932 582</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 235 679	-2 192 624
Avskrivningar	3 348 266	3 346 045
	<b>1 112 587</b>	<b>1 153 421</b>
Erhållen ränta	10 689	1 665
Erlagd ränta	-700 011	-707 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>423 265</b>	<b>447 381</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-218 665	-285 133
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-37 608	136 927
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>166 992</b>	<b>299 175</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-133 188	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-133 188</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	20 419 000
Amortering av låneskulder	-560 000	-20 872 375
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-560 000</b>	<b>-453 375</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-526 196</b>	<b>-154 200</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 125 278</b>	<b>1 279 478</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>599 082</b>	<b>1 125 278</b>

(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) och BFNAR 2023:1, kompletterande uppkysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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
Kameraövervakning	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 834 421	3 334 284
Hyror p-platser/garage	291 145	279 632
<b>Summa</b>	<b>4 125 566</b>	<b>3 613 916</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband	241 980	241 980
Vatten	152 186	228 680
El	446 037	348 371
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	1 000	900
Överlåtelseavgifter	15 336	22 844
Andrahandsuthyrningsavgifter	29 167	31 432
Övriga intäkter	144 651	42 517
<b>Summa</b>	<b>1 030 357</b>	<b>916 724</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 132 911 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	96 938	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 894	10 330
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 775	-
VA & sanitet, installationer	5 647	3 342
Värme, installationer	13 792	14 258
Ventilation, installationer	2 393	1 653
Tele/TV/porttelefon, installationer	19 374	7 125
Hiss	65 456	75 820
Vattenskador	-	2 807
Klottersanering	1 724	-
<b>Summa</b>	<b>249 993</b>	<b>115 335</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	120 623	-
<b>Summa</b>	<b>120 623</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	794 740	615 173
Besiktningkostnader	61 526	947
Snöröjning	50 000	50 000
Serviceavtal	69 805	50 601
Förbrukningsmaterial	14 323	15 292
Övriga utgifter för köpta tjänster	96 905	41 818
El	411 911	642 780
Uppvärmning	751 452	641 145
Vatten och avlopp	230 950	225 640
Avfallshantering	193 829	152 767
Försäkringar	164 918	147 709
Systematiskt brandskyddsarbete	105 098	-
Kabel-TV	23 879	21 598
Bredband	274 957	244 712
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 699	3 930
<b>Summa</b>	<b>3 247 992</b>	<b>2 854 112</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	7 085	7 970
Förvaltningskostnader	214 400	213 577
Revision	20 375	24 500
Jurist- och advokatkostnader	6 356	12 023
Bankkostnader	1 857	986
IT-tjänster	2 762	5 286
Övriga externa kostnader	-	799
<b>Summa</b>	<b>252 835</b>	<b>265 141</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvodet, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	130 800	109 000
Utbildning	-	1 494
<b>Summa</b>	<b>130 800</b>	<b>110 494</b>
Sociala avgifter	41 094	32 137
<b>Summa</b>	<b>171 894</b>	<b>142 631</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 346 046	3 346 045
Inventarier, maskiner och installationer	2 220	-
<b>Summa</b>	<b>3 348 266</b>	<b>3 346 045</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<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
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>278 168 000</b>	<b>278 168 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 885 097	-13 539 052
	-16 885 097	-13 539 052
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 346 046	-3 346 045
	-3 346 046	-3 346 045
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-20 231 143</b>	<b>-16 885 097</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>257 936 857</b>	<b>261 282 903</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	206 366 385	209 712 431
Mark	51 570 472	51 570 472
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	133 000 000	133 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>133 000 000</b>	<b>133 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>109 000 000</i>	<i>109 000 000</i>



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	133 188	
	133 188	
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>133 188</b>	<b>-</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 220	-
	-2 220	-
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 220</b>	<b>-</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>130 968</b>	<b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	247 042	224 833
Förutbetalda kostnader	301 862	244 295
<b>Summa</b>	<b>548 904</b>	<b>469 128</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	587 111	-
Transaktionskonto Swedbank	11 971	12 221
<b>Summa</b>	<b>599 082</b>	<b>12 221</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 700 000	560 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	39 639 000	60 339 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>60 339 000</b>	<b>60 899 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetslån	60 339 000	60 899 000
<b>Summa</b>	<b>60 339 000</b>	<b>60 899 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,78 %	2025-02-19	20 200 000	-	-	20 200 000
Nordea**	1,35 %	2024-02-21	20 700 000	-	-	20 700 000
Nordea	1,33 %	2025-02-19	19 999 000	-	560 000	19 439 000
<b>Summa</b>			<b>60 899 000</b>	<b>-</b>	<b>560 000</b>	<b>60 339 000</b>

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

\*\*Lån förfaller under 2024 innan signerat bokslut.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	85 948	143 249
Upplupna räntekostnader	74 038	74 845
Förutbetalda intäkter	533 002	432 480
Upplupna revisionsarvoden	20 500	19 500
Upplupna driftskostnader	171 973	197 747
<b>Summa</b>	<b>885 461</b>	<b>867 821</b>

**Not 17 Händelser efter räkenskapsår**

Föreningen har förändrade årsavgifter från den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 30 %.

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	62 353 000	62 353 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>62 353 000</b>	<b>62 353 000</b>

## 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 2023**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Apr 24 2024 11:38AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

6627C2FB6B24D

APR 24 2024 11:38AM



Apr 23 2024 04:26PM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 23 2024 04:29PM	Sepideh Tabatabaei Dastjerdi granskade dokumentet:
Apr 23 2024 04:32PM	 SEPIDEH TABATABAEI DASTJERDI signerade dokumentet
Apr 23 2024 04:46PM	Samuel Soumi granskade dokumentet:
Apr 23 2024 10:36PM	 SAMUEL SOUMI signerade dokumentet
Apr 23 2024 04:55PM	Tara Kadir granskade dokumentet:
Apr 23 2024 04:56PM	 TARA KADIR SCHÖN signerade dokumentet
Apr 23 2024 05:48PM	Linnea Hedlund granskade dokumentet:
Apr 23 2024 05:50PM	 LINNEA MARGARETA HEDLUND signerade dokumentet
Apr 23 2024 04:41PM	Mehdi Ali granskade dokumentet:
Apr 23 2024 04:42PM	 Mehdi Ali signerade dokumentet
Apr 24 2024 11:35AM	Erik Davidsson granskade dokumentet:
Apr 24 2024 11:38AM	 ERIK DAVIDSSON signerade dokumentet
Apr 24 2024 11:38AM	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 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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 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.

#### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför 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 innehålllet 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlopande 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

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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 Engelbrekthöjden i Järfälla, revisionsberättelse 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 24 2024 12:20PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6627C5EFAF9E5  
APR 24 2024 12:20PM

**Registrerade händelser**

Apr 23 2024  
04:31PM Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 24 2024  
12:20PM Erik Davidsson granskade dokumentet:

Apr 24 2024  
12:20PM  ERIK DAVIDSSON signerade dokumentet

Apr 24 2024  
12:20PM 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 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



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

