

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Engelbrekt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Anna Inger Elisabet Ahlbäck	Ordförande
Selma Obradovic	Ledamot
Able Simmons	Ledamot
Nina Åkerblom	Ledamot

Nourollah Yusefi	Suppleant
Fatma Özturk	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Inger Ahlbäck	Sammankallande
---------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JAKOBSBERG 2:1774	1961	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

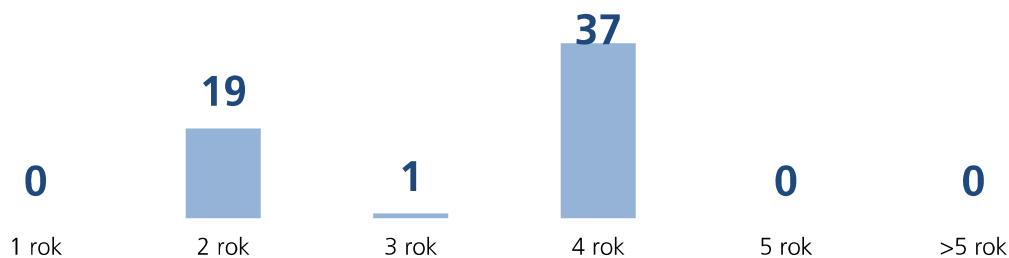
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 083 m², varav 4 879 m² utgör boyta och 204 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeväxlare	2022	Elcentral
Radonmätning	2022	Tillägg av ventiler på hörnlägenheterna
Axema VAKA Passersystem	2021 - 2022	Till entréer och tvättstuga
Stamspolning samtliga lägenheter och övrigt bestånd	2020	
Fasadvätt	2019	
Utbyte av samtliga rökluckor	2019	
Digitala termostater till radiatorerna	2018	
Utbyte av värmepump	2017	
Underhållsplan	2017	
Byte av balkongdörrar i samtliga lägenheter	2016 - 2017	
Byte av armaturer i portuppgångar	2016	
Byte av befintliga elstolpar	2015	
Byte av garagedörrar	2012	
Stambyte	2011 - 2012	Komplett badrumsrenovering inkl trycksatta rör
Kodlås Entréer	2010	
Radonsanering	2010 - 2013	Förstärkt självdrag via nya fläktar på taket
Lägenhetsdörrar	2003	Byte till säkerhetsdörrar
Ventilation	2003	Tätning av imkanaler i kök
Omläggning av tak	2002	
Omputsning av fasad	1986	1995 byte av fasad till plåt.
Renovering av balkonger		Slutet 80-talet
Planerat underhåll	År	
Översyn målning portuppgångarna	2022/2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor (Bredbandsbolaget), Tele2
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	Kameral förvaltning av SBC
Teknisk förvaltning	Jakobsen Properties
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Fjärrvärme	E.ON
El och elnät	E.ON
Jourverksamhet	Jakobsen Properties (via Bravida)
Trappstädning	Nyclean Facility AB

Föreningens ekonomi

Under året har driftskostnaderna ökat ovanligt mycket på grund av inflationen.

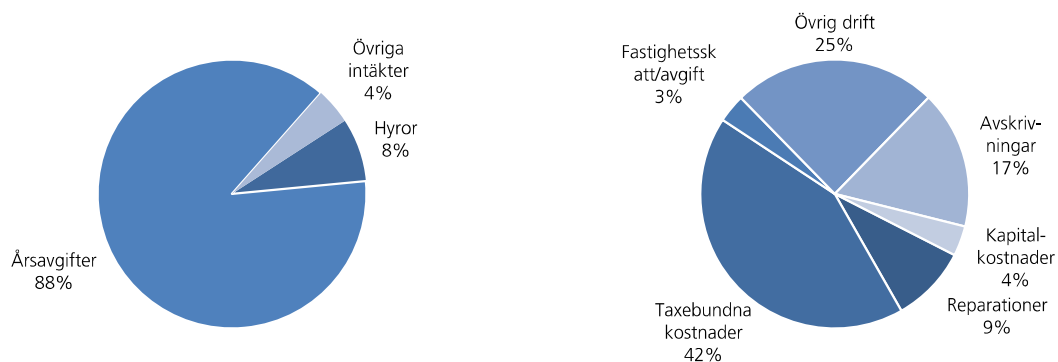
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 3 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	493 097	755 418
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 832 505	2 697 155
Finansiella intäkter	3 987	122
Ökning av långfristiga skulder	977 088	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 435
	3 813 581	2 791 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 147 368	2 478 385
Finansiella kostnader	97 464	92 169
Ökning av kortfristiga fordringar	44 349	10 567
Minskning av långfristiga skulder	0	472 912
Minskning av kortfristiga skulder	95 879	0
	2 385 060	3 054 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 921 618	493 097
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 428 521	-262 321

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av två stycken värmexlaren i elcentralen.

Under verksamhetsårets har även löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	494	494	494
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 162	1 961	2 058	2 155
Elkostnad/m ² totalyta	28	18	14	17
Värmekostnad/m ² totalyta	136	126	108	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	37	29	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	18	22	24
Soliditet (%)	42	44	44	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	144	-321	111	-63
Nettoomsättning (tkr)	2 788	2 695	2 661	2 587

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 879 m² bostäder och 204 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	408 000	0	0	408 000
Inträdesavgifter	520	0	0	520
Kapitaltillskott	3 093 050	0	0	3 093 050
Fond för yttre underhåll	814 849	222 111	-341 523	934 261
S:a bundet eget kapital	4 316 419	222 111	-341 523	4 435 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 601 851	-222 111	20 548	3 803 414
Årets resultat	143 961	143 961	320 975	-320 975
S:a fritt eget kapital	3 745 813	-78 150	341 523	3 482 439
S:a eget kapital	8 062 232	143 961	0	7 918 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	143 961
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 823 963
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 111
summa balanserat resultat	3 745 813

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 745 813
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 788 382	2 695 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 123	1 978
Summa rörelseintäkter		2 832 505	2 697 155
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 997 362	-2 188 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 200	-161 058
Personalkostnader	Not 6	-10 807	-128 659
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-447 699	-447 698
Summa rörelsekostnader		-2 595 067	-2 926 083
RÖRELSERESULTAT		237 438	-228 928
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 987	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 464	-92 169
Summa finansiella poster		-93 477	-92 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 961	-320 975
ÅRETS RESULTAT		143 961	-320 975

Balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,16	16 987 579	17 435 278
Maskiner Not 9	0	0
Inventarier Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	16 987 579	17 435 278
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 991 079	17 438 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	30 812	4 376
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 12	2 054 578	630 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 13	22 655	0
Summa kortfristiga fordringar	2 108 045	635 176
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	818	818
Summa kassa och bank	818	818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 108 863	635 993
SUMMA TILLGÅNGAR	19 099 942	18 074 771

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		520	520
Medlemsinsatser		408 000	408 000
Kapitaltillskott		3 093 050	3 093 050
Fond för yttre underhåll	Not 14	814 849	934 261
Summa bundet eget kapital		4 316 419	4 435 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 601 851	3 803 414
Årets resultat		143 961	-320 975
Summa fritt eget kapital		3 745 813	3 482 439
SUMMA EGET KAPITAL		8 062 232	7 918 270
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	1 909 150	9 096 836
Summa långfristiga skulder		1 909 150	9 096 836
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 637 774	473 000
Leverantörsskulder		99 878	215 264
Skatteskulder		6 601	14 940
Övriga skulder		100 447	101 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	283 860	255 312
Summa kortfristiga skulder		9 128 560	1 059 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 099 942	18 074 771

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Ändrad periodisering av försäkringskostnader gör att dessa inte är jämförbara mellan åren 2022 och 2021.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	110 år	110 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Ventilation	Fullt avskriven	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Tak	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 492 705	2 408 484
Hyror parkering	137 254	135 546
Hyror garage	76 446	77 496
Hyror förråd	3 000	5 250
Bredbandsintäkter	68 300	68 400
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Öresutjämnning	51	1
	2 788 382	2 695 177

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	44 123	1 978
	44 123	1 978

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 568	43 183
	Fastighetsskötsel beställning	9 746	4 988
	Fastighetsskötsel gård beställning	75 938	0
	Snöröjning/sandning	67 070	71 426
	Städning entreprenad	87 917	67 854
	Städning enligt beställning	0	1 238
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 250
	Myndighetstillsyn	15 804	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 618
	Gård	0	1 269
	Serviceavtal	224	2 366
	Förbrukningsmateriel	13 785	10 952
	Störningsjour och larm	3 410	0
	Brandskydd	9 548	10 943
	Fordon	364	403
		325 374	242 489
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	37 540
	Tvättstuga	63 244	17 846
	Källare	46 200	0
	Bastu/pool	0	7 456
	Entré/trapphus	0	8 331
	Lås	5 152	14 781
	VVS	18 268	25 640
	Värmeanläggning/undercentral	111 150	0
	Elinstallationer	0	16 362
	Mark/gård/utemiljö	0	80 569
	Skador/klotter/skadegörelse	4 987	2 106
	Vattenskada	0	17 059
		249 001	227 690
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	275 623
	Ventilation	0	65 900
		0	341 523
	Taxebundna kostnader		
	El	142 446	90 822
	Värme	690 135	639 643
	Vatten	170 079	190 592
	Sophämtning/renhållning	140 177	123 154
		1 142 837	1 044 211
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	5 462	67 965
	Självrisk	384	0
	Kabel-TV	110 128	106 457
	Bredband	71 644	69 000
		187 618	243 422
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 532	89 333
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 997 362	2 188 668

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 941	0
	Tele- och datakommunikation	3 527	966
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Inkassering avgift/hyra	3 638	463
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	19 708
	Föreningskostnader	7 563	11 101
	Fritids- och trivselkostnader	810	1 400
	Förvaltningsarvode	75 354	73 752
	Administration	18 113	4 431
	Korttidsinventarier	0	8 929
	Konsultarvode	1 163	23 745
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 250
		139 200	161 058
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	85 500
	Löner	8 225	16 100
	Sociala kostnader	2 582	27 059
		10 807	128 659
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	42 953	42 953
	Förbättringar	404 746	404 745
		447 699	447 698

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 143 019	25 143 019
	Utgående anskaffningsvärde	25 143 019	25 143 019
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 707 741	-7 260 043
	Årets avskrivningar enligt plan	-447 699	-447 698
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 155 440	-7 707 741
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 987 579	17 435 278
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	283 100	283 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 421 000	39 201 000
	Taxeringsvärde mark	24 616 000	17 416 000
		74 037 000	56 617 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 200 000	56 000 000
	Lokaler	837 000	617 000
		74 037 000	56 617 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	173 660	173 660
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	173 660	173 660
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-173 660	-173 660
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-173 660	-173 660
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 631	75 631
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 631	75 631
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 631	-75 631
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 631	-75 631
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	133 778	138 520	
	Klientmedel hos SBC	867 078	492 280	
	Räntekonto hos SBC	1 053 722	0	
		2 054 578	630 800	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	22 655	0	
		22 655	0	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	934 261	839 848	
	Reservering enligt stadgar	222 111	169 851	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-341 523	-75 438	
	Vid årets slut	814 849	934 261	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	0,520 %	1 359 950	1 635 250
	Handelsbanken	0,970 %	4 200 000	4 200 000
	Handelsbanken	0,970 %	2 664 874	2 814 886
	Handelsbanken	0,520 %	872 100	919 700
	Handelsbanken	2,750 %	1 450 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		10 546 924	9 569 836
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 637 774	-473 000
			1 909 150	9 096 836

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 682 364 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 150 000	14 150 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	10 379	784
	Avgifter och hyror	273 481	214 680
	Försäkring	0	39 848
		283 860	255 312

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar målning av trapphus och tvättstuga.

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2023

Anna Inger Elisabet Ahlbäck
Ordförande

Selma Obradovic
Ledamot

Able Simmons
Ledamot

Nina Åkerblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Toresson Revision AB

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Engelbrekt, org.nr 713200-0196.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Engelbrekt för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Engelbrekt 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 grunder 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 / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 584 000	2 492 705	2 408 000
Hyror parkering	131 000	137 254	134 000
Hyror garage	77 000	76 446	77 000
Hyror förråd	3 000	3 000	6 000
Bredbandsintäkter	68 000	68 300	68 000
Överlåtelse/pantsättning	0	10 626	0
Öresutjämning	0	51	0
Övriga intäkter	0	44 123	0
	2 863 000	2 832 505	2 693 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-48 000	-41 568	-42 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-9 746	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-75 938	0
Snöröjning/sandning	-79 000	-67 070	-60 000
Städning entreprenad	-88 000	-87 917	-62 000
Myndighetstillsyn	0	-15 804	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Gård	-2 000	0	-1 000
Serviceavtal	-1 000	-224	-5 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-13 785	-6 500
Störningsjour och larm	0	-3 410	0
Brandskydd	-13 000	-9 548	-15 000
Fordon	-1 500	-364	-1 500
	-253 500	-325 374	-196 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-250 000
Tvättstuga	0	-63 244	0
Källare	0	-46 200	0
Lås	0	-5 152	0
VVS	0	-18 268	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-111 150	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 987	0
	-200 000	-249 001	-250 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
	0	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-142 446	-76 000
Värme	-800 000	-690 135	-560 000
Vatten	-210 000	-170 079	-146 000
Sophämtning/renhållning	-140 000	-140 177	-114 000
	-1 350 000	-1 142 837	-896 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 000	-5 462	-67 800
Självrisk	0	-384	0
Kabel-TV	-190 000	-110 128	-89 000
Bredband	-5 000	-71 644	-82 000
	-270 000	-187 618	-238 800

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 710	-94 953	-85 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	2 421	0
	-84 710	-92 532	-85 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 941	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-3 527	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 638	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-19 750	-20 000
Föreningskostnader	-12 000	-7 563	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-810	-1 000
Förvaltningsarvode	-82 000	-75 354	-78 000
Administration	-6 000	-18 113	-8 000
Konsultarvode	0	-1 163	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 340	-7 000
	-133 000	-139 200	-130 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-17 000	-8 225	-39 000
Styrelsearvode	-85 000	0	-85 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-2 582	-47 000
	-150 000	-10 807	-171 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 953	-43 000
Förbättringar	-405 000	-404 746	-405 000
	-448 000	-447 699	-448 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 889 210	-2 595 067	-2 514 800
RÖRELSERESULTAT	-26 210	237 438	178 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 863	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	124	0
Låneräntor	-162 000	-97 464	-100 000
	-162 000	-93 477	-100 000
RESULTAT	-188 210	143 961	78 200

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se