



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Engelsmannen i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Engelsmannen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769620-8292 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholms kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Engelsmannen 5	Stockholms kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1952

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 144
19	lägenheter (hyresrätt)	1 120
8	garageplatser	0

#### Totalt 173 objekt

**10 264**

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 90 st 2 rok, 32 st 3 rok, 13 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Irländaren GA:1	G:A		73 / 100	Tvättstuga

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arvid Trybom	Ordförande	2022-07-05	
Kaj-Åke Sparflo	Ledamot	2012-03-27	2023-06-26
Ulf Ekbrant	Ledamot	2022-07-05	
Anders Joachimsson	Ledamot	2013-11-18	
Fredrik Johansson	Ledamot	2022-07-05	
Kenneth Rudolf Quinteros Moscoso	Ledamot	2022-07-05	
Katja Jekaterina Sarajeva	Ledamot	2022-07-05	
Susanna Perttula	Ledamot	2023-06-26	
Ida Bäckström	Ledamot	2023-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arvid Trybom, Fredrik Johansson, Ida Bäckström och Susanna Perttula.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kaj-Åke Sparflo, Ulf Ekbrant, Fredrik Johansson, Kenneth Rudolf Quinteros Moscoso, Katja Jekaterina Sarajeva och Arvid Trybom.

Firman tecknas av styrelsen eller enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Blagica Bodén, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mona Karlsson (sammankallande), Michael Maurin samt Ida Bäckström t o m 2023-06-26, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 52 personer varav 42 röstberättigade medlemmar (varav en fullmakt).

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-28. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var en andra sittning för att anta stadgeändringar till 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Stämman beslutade att anta 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Hyrorna för hyreslägenheterna har höjts med 4,75% från 2023-02-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-14.

Stämman har beslutat att anta 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Räkenskapsåret i korthet:

2023 var ett år då föreningen drabbades av ganska omfattande vattenskador. Stor del av arbetsåret har ägnats åt att åtgärda dessa skador samt att utreda varför de uppstod.

Det uppdagades att föreningen har en betydande underhållsskuld. Framförallt har värmesystemet nått sin beräknade livslängd och måste bytas ut. Samt att det är problem med fuktinträngning i källarplan på flera platser vilket har orsakat skador på bärande element i konstruktionen.

Det positiva är att föreningens ekonomi är mycket god och vi står väl rustade för att ta itu med de åtgärder som behöver genomföras de kommande åren.

De projekt som styrelsen har arbetat med under 2023 kan delas in i tre kategorier: Lagstadgade åtgärder, Akuta åtgärder och Framtidssäkrande åtgärder.

Lagstadgade åtgärder:

- Reviderat stadgar pga. ny lagstiftning inkl genomförande av extrastämma
- Från grunden byggt upp föreningens Systematiska BrandskyddsArbete, (SBA)
- Avslutat OVK som påbörjades 2020
- Upphandlat installation av snörasskydd för entréer och fasader

Akuta åtgärder:

- Åtgärdat vattenskador i flera lägenheter som uppkommit pga tidigare bristande underhållsrutiner
- Avverkat sjuka och döende träd som riskerade att falla ner och skada person eller egendom
- Bytt ut trasiga styrenheter till värmecentraler (och utebelysning) i två hus
- Utfört kartläggning av värmesystemet för att kunna ge alla medlemmar rätt värme i bostaden samt i förlängningen fungera för underlag för värmeoptimering samt sänkta värmekostnader

Framtidssäkrande åtgärder:

- Fasadbekiktning genomfördes enligt förra underhållsplanen
- Ny underhållsplan togs fram med HSB Strategisk Förvaltning efter att fasadbekiktningen avslöjade brister i tidigare underhållsplan
- Nya avtal med HSB på områden: förvaltning, fastighetsskötsel, drift & energi samt strategisk förvaltning
- Installerat miljövänlig belysning och byte av vissa elkablarna i källargångar
- Tagit fram en trädvårdsplan för långsiktig förvaltning av träd och mark
- Ändrat på avtal och rutinerna för underhåll av tak och vattenavrinning
- Tillsammans med Stockholm Exergis entreprenör som bytt fjärrvärmeledningar passat på att ändra på asfalterade ytors utformning
- Nytt kösystem för garageplatser har införts

Aktiviteter

Vår- och höststädning genomfördes i föreningens regi.

Bildat en odlingsgrupp av personer som är intresserade av att odla i pallkragar på gården.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Redan beslutat att göra under 2024:

- En hyresrättslägenhet, 2:a, har upplåtits till bostadsrätt

- En hyresrättslägenhet, 3:a, planeras att upplåtits till bostadsrätt
- Installera snörasskydd
- Återställa toalett och handfat i trädgårdsrum
- Påbörja verkställandet av den nya underhållsplanen. Detta inkluderar främst:
  - Optimering och utbyte av värmesystem
  - Projektera arbete med utbyte av fönster och balkongdörrar
  - Projektering av nödvändiga dräneringsarbeten
  - Förberedelse för utbyte av balkongsidor
- Reparation av fuktskadade betongbjälklag i port 148
- Underhåll och eventuella reparationer av horisontella avloppsstammar i källarplan

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

6st lokaler har byggts om till lägenheter med bostadsrätt.

Gårdarna har försetts med grillplatser och pergolas så utemiljön bättre lämpar sig för sammankomster och rekreation.

Fastigheten har byggts ut med en föreningslokal och ett hobbyrum.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Installation av nytt värmesystem
2025	Dränering av fastigheterna för att undvika framtida fuktskador
2026	Byte av elledning
2026	Byte av fönster och balkongdörrar
2026	Byte av plåtarna på balkongsidorna

Dessa projekt är planerade med den nya underhållsplanen som grund. De är prioriterade efter risk och kostnad. Målet är att få en långsiktig ekonomi i balans. Under de kommande 50 åren så har föreningen en underhållsskuld/-behov som beräknas till 170 miljoner i dagens penningvärde. Detta kommer på sikt kräva att föreningen tar ut nya lån och vi kommer behöva justera avgiften.

Under 2024 så kommer de planerade projekten beredas.

För att få en ekonomi i balanans är det viktigt att prioritera projekt som ger minskade driftskostnader såväl som minskad risk för att skador uppstår.

#### Exempel på prioriterade projekt

Byte och optimering av värmesystemet samt byte av fönster och balkongdörrar kommer inte bara förbättra inomhusklimatet i lägenheterna. Det kommer även på sikt att sänka föreningens värmekostnader. Kostnaden för att värma upp fastigheten är i dagsläget hög även i förhållande till andra fastigheter med samma byggår. En annan anledning till att byta värmesystem är att minska risken för kostsamma fuktskador, när de ålderstigna ledningarna uppnått sin livslängd och börjar läcka inne i väggarna.

Föreningen kommer att byta ut gamla tjärkablar i elsystemet i förebyggande syfte. Även om det i dagsläget inte finns någon

direkt anledning till oro, så är det bättre att byta kablarna innan det finns en risk att det sker en olycka.

Dräneringar av fastigheten är också en långsiktig åtgärd, som syftar till att förebygga skador på sikt. De skador som redan har uppkommit åtgärdas under 2024, men sedan är det viktigt att förebygga att nya skador uppkommer pga fuktinträngning i källare och grunder.

De arbeten som skall utföras kan delas in i tre kategorier.

1. Arbeten som utförs inne i fastigheten
2. Arbeten som utförs på utsidan/fasaden av fastigheten och kräver byggnadsställningar
3. Markarbeten som utförs på gårdarna och i anslutning till fasaden

Punkt 2 och 3 kan inte utföras samtidigt på ett hus. Därför är planeringen av dessa arbeten mycket viktig både ur en ekonomiskt synpunkt (tex att byte av balkongräcken och fönster sker samtidigt, när byggnadsställningen finns på plats) men även för att minska tiden som dessa arbeten stör medlemmar och boende i föreningen. Därför kan årtalen ovan ändras under planeringsfasen 2024, om det går att hitta en effektivare eller mindre störande arbetsordning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 18 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	151	170	229	277	289
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	257	222	214	187	195
Årsavgifter, kr/kvm	669	666	654	654	454
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	763	755	753	746	744
Nettoomsättning, tkr	7 794	7 734	7 780	7 819	7 793
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 357	-1 738	-1 330	-489	-291
Soliditet, %	98	99	99	99	99

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningen har vid utgången av 2023 19 bostadshyresrätter som uppgår till 1 120 kvm. För att finansiera framtida återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader så avser styrelsen att sälja (upplåta med bostadsrätt) hyresrätterna så fort de blir friställda. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 5 411 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 151 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	141 100 182	0	1 899 640	142 999 822
Upplåtelseavgifter, kr	36 070 915	0	2 940 360	39 011 275
Underhållsfond, kr	2 695 179	0	540 345	3 235 524
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>179 866 276</b>	<b>0</b>	<b>5 380 345</b>	<b>185 246 621</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-9 251 591	-1 738 365	-540 345	-11 530 300
Årets resultat, kr	-1 738 365	1 738 365	-2 357 492	-2 357 492
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-10 989 956</b>	<b>0</b>	<b>-2 897 837</b>	<b>-13 887 792</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>168 876 320</b>	<b>0</b>	<b>2 482 508</b>	<b>171 358 829</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 860 000 kr samt ianspråktagande skett med 319 655 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 989 955
Årets resultat, kr	-2 357 492
Reservation till underhållsfond, kr	-860 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	319 655
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-13 887 792</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-13 887 792</b>
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 794 371	7 734 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 569	11 484
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 832 940</b>	<b>7 745 848</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 622 287	-5 774 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-802 323	-549 894
Personalkostnader	Not 6	-418 685	-401 004
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 982 368	-2 949 809
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-10 825 664</b>	<b>-9 675 238</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 992 723</b>	<b>-1 929 391</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	636 582	191 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 350	-120
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>635 232</b>	<b>191 026</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 357 492</b>	<b>-1 738 365</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 357 492</b>	<b>-1 738 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 357 492</b>	<b>-1 738 365</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	146 947 463	149 136 606
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	259 977	289 591
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 207 440</b>	<b>149 426 197</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**147 207 940**      **149 426 697**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		53 493	1 244
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 265 378	2 769 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	826 393	445 764
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>4 145 264</b>	<b>3 216 017</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		19 500 000	0
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>19 500 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 367 234	17 883 542
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>3 367 234</b>	<b>17 883 542</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**27 012 498**      **21 099 560**

### Summa Tillgångar

**174 220 438**      **170 526 257**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	182 011 097	177 171 097
Fond för yttre underhåll	3 235 524	2 695 179
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>185 246 621</b>	<b>179 866 276</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 530 300	-9 251 591
Årets resultat	-2 357 492	-1 738 365
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	<b>-13 887 792</b>	<b>-10 989 955</b>

### Summa Eget kapital

**171 358 828**      **168 876 321**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 188 999	260 006
Skatteskulder	23 950	18 921
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 24 792	38 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 623 868	1 332 036
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	<b>2 861 609</b>	<b>1 649 937</b>

### Summa Skulder

**2 861 609**      **1 649 937**

### Summa Eget kapital och skulder

**174 220 438**      **170 526 258**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 992 723 -1 929 391

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 982 368 2 949 809

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**2 982 368 2 949 809**

Erhållen ränta 85 569 191 146

Erlagd ränta -1 350 -120

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**73 863 1 211 444**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 48 892 -136 192

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 211 672 -448 188

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**1 260 565 -584 380**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 334 428 627 064**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -763 611 0

### Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-763 611 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 4 840 000 9 340 000

### Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**4 840 000 9 340 000**

## Årets kassaflöde

**5 410 817 9 967 064**

Likvida medel vid årets början **20 539 055 10 571 991**

Likvida medel vid årets slut **25 949 872 20 539 055**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 116 286	6 012 249
	Hyror bostäder	1 482 828	1 589 231
	Hyror lokaler	1 960	1 768
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 846	88 992
	Hyror övrigt	59 808	59 808
	Övriga intäkter	56 746	68 788
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 808 474</b>	<b>7 820 836</b>
	Avgiftsbortfall	-14 103	-86 472
	<i>Summa</i>	<b>-14 103</b>	<b>-86 472</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 794 371</b>	<b>7 734 364</b>
		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag och övriga ersättningar	38 569	11 484
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>38 569</b>	<b>11 484</b>
		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-635 823	-653 439
	Snö och halk-bekämpning	-233 110	-177 399
	Reparationer	-641 331	-571 991
	Planerat underhåll	-319 655	-530 801
	Försäkringsskador	-279 239	-45 942
	EI	-196 419	-126 800
	Uppvärmning	-2 119 568	-1 885 376
	Vatten	-375 329	-274 910
	Sophämtning	-271 152	-257 016
	Fastighetsförsäkring	-67 171	-109 563
	Kabel-TV och bredband	-82 359	-84 825
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-279 755	-268 205
	Förvaltningsavtalskostnader	-397 163	-185 163
	Tomträttsavgäld	-614 800	-603 100
	Övriga driftkostnader	-109 413	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 622 287</b>	<b>-5 774 531</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-787	-36 547
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-57 498	-58 011
	Administrationskostnader	-403 390	-177 271
	Extern revision	-17 500	-17 125
	Konsultkostnader	0	-8 305
	Medlemsavgifter	-20 760	-20 760
	Föreningsverksamhet	-22 035	-29 350
	Övriga förvaltningskostnader	-280 353	-202 525
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-802 323</b>	<b>-549 894</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-318 325	-290 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-6 000
	Sociala avgifter	-88 360	-93 004
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-418 685</b>	<b>-401 004</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 067	2 450
	Ränteintäkter HSB bunden placering	710 263	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-74 749	188 697
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>636 582</b>	<b>191 146</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	-1 350	-120
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 350</b>	<b>-120</b>

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	174 563 262	174 563 262
	Årets investeringar	763 611	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 326 873</b>	<b>174 563 262</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 426 656	-22 506 461
	Årets avskrivningar	-2 952 754	-2 920 195
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 379 410</b>	<b>-25 426 656</b>
	<b>Byggnader</b>	<b>146 947 463</b>	<b>149 136 606</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 149 000	1 149 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	608 000	608 000
	<b>Summa</b>	<b>198 757 000</b>	<b>198 757 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 600 000	72 600 000
	Varav i eget förvar	-72 600 000	-72 600 000
	<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	616 574	616 574
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>616 574</b>	<b>616 574</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-326 983	-297 368
	Årets avskrivningar	-29 614	-29 614
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-356 597</b>	<b>-326 983</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>259 977</b>	<b>289 591</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>



Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 082 638	2 655 512
	Övriga fordringar	182 740	113 497
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 265 378</b>	<b>2 769 009</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	551 013	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 380	445 764
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>826 393</b>	<b>445 764</b>
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	20 000
	SBAB	3 367 234	4 863 542
	SBAB	0	13 000 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>3 367 234</b>	<b>17 883 542</b>
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	20 130
	Momsskuld	174	211
	Övriga kortfristiga skulder	24 618	18 633
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>24 792</b>	<b>38 974</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	588 544	630 195
	Övriga upplupna kostnader	1 035 324	701 841
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 623 868</b>	<b>1 332 036</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Engelsmannen i Stockholm, org.nr. 769620-8292

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelsmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Engelsmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Blagica Bodén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Engelsmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ARVID TRYBOM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:21:09



**SUSANNA PERTTULA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:06:59



**ULF EKBRANT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:30:49



**IDA BÄCKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:49:09



**KENNETH RUDOLF QUINTEROS  
MOSCOSO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:06:28



**ANDERS JOACHIMSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:57:39



**KATJA SARAJEVA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:27:29



**FREDRIK JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:39:35



**BLAGICA BODÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:49:09



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:34:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Engelsmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BLAGICA BODÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:23:22



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:33:47

