



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769613-8895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Sollentuna Traversen 20 i Sollentuna kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter uppfördes 2009. Inflyttning skedde successivt med start i juni 2009.

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-02-17 och är ansluten till HSB Norra Stor-Stockholm.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 976 m². Föreningen är en äkta 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Traversen 20	2009-01-01	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4443
Totalt 59 objekt		4443

Beskrivning av fastigheten

Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter:

2 rok	23 st
3 rok	19 st
4 rok	17 st
Summa	59 st

Gemensamma utrymmen

1 st	Styrelserum
1 st	Tvättstuga
1 st	Förråd vid tvättstugan
1 st	Wc-utrymme i anslutning till tvättstuga och styrelserummet
1 st	Soprum för hushållssopor och källsortering
3 st	Barnvagnsrum med plats för laddning av rullstol
3 st	Städskrubbar
5 st	Cykelgarage mot parkeringen

Parkering

Samtliga parkerings och garageplatser inom gemensamhetsanläggningen som består av Brf Engelbrekt, Brf Traversen och Sollentunahem upplåts till Aimo Park som i sin tur hyr ut platserna. Totalt finns 110 garageplatser varav 7 är avsedda för motorcykel samt 106 uteparkeringsplatser. I garaget finns 10 laddplatser för elbil.

Tv, telefoni och bredband

Brf Engelbrekt har avtal med Telia, alla fasta avgifter ingår i årsavgiften.

Förråd

Finns på markplan och varierar i storlek mellan ca 2 och ca 4 kvadratmeter. Förrådets storlek är fördelad efter lägenhetsstorlek.

Övrigt

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Traversen 20 i Sollentuna kommun
Adress:	Engelbrekts väg 16-20
Fastighetsareal:	3 976 kvm
Fastigheten innehas med äganderätt	
Bostadsarea:	4 443 kvm
Utformning:	Lamellhus
Byggnadsår:	2009

Föreningen är momsregistrerad hos skatteverket eftersom föreningen bedriver skattepliktig verksamhet i form av uthyrning av p-platser till andra än medlemmar. Det är Aimo Park som abonnerar samtliga p-platser och garageplatser. Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Kvarforth	Ordförande	2015-06-04	2022-05-27
Björn Lööf	Ordförande	2022-05-27	
Olof Clementz	Ledamot	2016-05-25	
Ylva Nyberg	Ledamot	2016-05-25	
Margareta Pettersson	Ledamot	2022-05-27	
Christina Lundström	Ledamot	2021-05-15	
Eva Ström	Ledamot	2019-05-15	
Hans Lindstrand	Ledamot	2022-05-27	
Karl Johansson	Ledamot	2021-05-15	
Dan Holm	Ledamot	2020-05-25	2022-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl Johansson, Eva Ström, Christina Lundström och Ylva Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ylva Nyberg, Eva Ström, Hans Lindstrand och Björn Lööf 2 i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2018.

Revisorer har varit: Göran Lyman med Umaporn Thepchan som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kristina von Konow (sammankallande) och Bianca Yousef, valda vid föreningsstämman.

HSB Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Stockholm fullmäktige

Björn Lööf
Ordinarie

Karl Johansson
Suppleant

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls digitalt 2022-05-11. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Information

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 informerat medlemmarna via 3 st informationsblad. Medlemmarna har även via mail tillgång till en snabb kontakt till både styrelsen och förvaltaren på HSB Stockholm.

Övriga förbättringar

Under året har föreningen reparerat puts-skador runt fastigheten, utfört radonmätning i ett urval av lägenheter, installerat elektronisk öppning av soprumsdörr samt byte av filter i elementen.

Möten Gemensamhetsanläggning

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 deltagit i 6st protokollförda sammanträden.

Under året har vi fortsatt med avtal för bortplockning av måsagg. Resultatet har inte varit tillfredsställande.
Projektering av värmeåtervinning tillsammans med Brf Traversen fortgår.
Övervakningskameror har installerats i garaget.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 649 tkr.
Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt budget uppgår till XXX tkr.
Enligt styrelsens beslut har avgifterna för 2023 höjts med 10%.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2023	Planerad investering i värmeåtervinning
2024/2025	Byte hisslinor, ommålning trapphus och takplåt, byte maskiner tvättstuga, stamspolning
2029	Byte undercentral för värme och varmvatten, byte belysning samt takfläktsystem, Omfogning klinker och mosaik i trapphus
2030	Stamspolning
2033	Byte hissmaskin
2034	Byte takpapp/takbeläggning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Radonmätning, Putsarbete runt fastigheten och installation av elektrisk öppning av soprumsdörr.

2021 OVK (obligatorisk ventilationskontroll), reparation av putsskador vid port 20

2020 Stamspolning, ommålning entréportar, dörrar till källargångar samt miljörum.

2019 Förstärkning av soprumsdörr, Kompletterat planteringar, omfogning klinkerplattor samt byte av takplattor i entréer

2018 Tvätt/målning cykelförråd, Målning av entréer i trapphus

2015 Stamspolning

2015 OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	189	177	218	197	182
Skuldsättning, kr/kvm	4 683	4 818	4 953	5 088	5 212
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	204	168	123	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	530	562	462	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	720	713	713	705	699
Totala intäkter, kr/kvm	762	782	759	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 620	3 673	3 562	3 624	3 466
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 487	-1 495	-1 345	-1 381	-1 561
Soliditet, %	84	84	84	83	83

En del uppgifter saknas för åren 2018-2019. De är markerade med en nolla "0".

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	125 990 000	0	0	125 990 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 930 101	207 680	0	2 137 781
S:a bundet eget kapital, kr	127 920 101	207 680	0	128 127 781
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 726 503	-1 494 518	0	-13 428 700
Årets resultat, kr	-1 494 518	1 494 518	-1 486 669	-1 486 669
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 221 021	0	-1 486 669	-14 915 369
S:a eget kapital, kr	114 699 080	207 680	-1 486 669	113 212 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 875 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	-13 428 700
Årets resultat, kr	-1 486 669
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 108 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-15 108 494

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 620 188	3 673 130
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 372 860	-2 465 005
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 121	-80 153
Planerat underhåll		-86 875	-37 320
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-146 502	-152 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 241 658	-2 241 658
Summa rörelsekostnader		-4 919 015	-4 976 856
Rörelseresultat		-1 298 828	-1 303 727
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 899	2 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-189 741	-193 296
Summa finansiella poster		-187 842	-190 791
Årets resultat		-1 486 669	-1 494 518

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 <u>131 516 336</u>	<u>133 757 994</u>
	131 516 336	133 757 994
Summa anläggningstillgångar	<u>131 516 336</u>	<u>133 757 994</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	51 297	511 609
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 491 265	2 680 096
Övriga fordringar	Not 8 11 720	42 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9 <u>820 531</u>	<u>83 475</u>
	3 374 813	3 317 856
Kassa och bank	Not 10 3 541	3 620
Summa omsättningstillgångar	<u>3 378 354</u>	<u>3 321 475</u>
Summa tillgångar	<u>134 894 690</u>	<u>137 079 470</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	125 990 000	125 990 000
Yttre underhållsfond	2 137 781	1 930 101
	<u>128 127 781</u>	<u>127 920 101</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 428 700	-11 726 503
Årets resultat	-1 486 669	-1 494 518
	<u>-14 915 370</u>	<u>-13 221 020</u>
Summa eget kapital	<u>113 212 411</u>	<u>114 699 081</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 13 907 875	13 000 000
	<u>13 907 875</u>	<u>13 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 900 000	8 407 875
Leverantörsskulder	27 067	102 329
Skatteskulder	47 350	87 316
Övriga skulder	Not 13 40 211	46 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 759 776	736 415
	<u>7 774 404</u>	<u>9 380 389</u>
Summa skulder	21 682 279	22 380 389
Summa eget kapital och skulder	<u>134 894 690</u>	<u>137 079 470</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 486 669	-1 494 518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 241 658	2 241 658
Kassaflöde från löpande verksamhet	754 989	747 141
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-245 789	-232 866
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-98 110	214 921
Kassaflöde från löpande verksamhet	411 090	729 195
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	-188 910	129 195
Likvida medel vid årets början	2 683 716	2 554 521
Likvida medel vid årets slut	2 494 806	2 683 716

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet. Markanläggningen har skrivits av med 10% per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighetsbolaget Iliaden 1 Mark AB, vilket ägde fastigheten, för 4 590 474 kr. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen för bokfört värde 103 474 kr. I denna BRF finns det därför en uppskjuten skatteskuld på 966 953 kr. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig).

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 199 776	3 168 012
Individuell mätning el	237 413	200 246
Hyror	160 844	170 958
Övriga intäkter	22 155	133 914
Bruttoomsättning	<u>3 620 188</u>	<u>3 673 130</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	299 452	508 860
Reparationer	165 676	197 568
El	584 245	358 923
Uppvärmning	364 355	413 323
Vatten	194 762	176 394
Sophämtning	92 216	107 553
Fastighetsförsäkring	53 176	60 458
Kabel-TV och bredband	251 048	231 972
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	89 621	86 081
Förvaltningsarvoden	277 964	309 564
Övriga driftkostnader	345	14 309
	<u>2 372 860</u>	<u>2 465 005</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 286
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 397	11 181
Administrationskostnader	19 936	34 161
Extern revision	11 375	10 625
Konsultkostnader	12 513	0
Medlemsavgifter	21 900	21 900
	<u>71 121</u>	<u>80 153</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	122 300	105 999
Revisionsarvode	0	3 000
Övriga arvoden	0	15 000
Sociala avgifter	24 202	28 721
	<u>146 502</u>	<u>152 720</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 744	2 505
Ränteintäkter skattekonto	16	0
Övriga ränteintäkter	139	0
	<u>1 899</u>	<u>2 505</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	189 040	192 656
Övriga räntekostnader	701	640
	<u>189 741</u>	<u>193 296</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	139 558 188	139 558 188			
Anskaffningsvärde mark	12 923 526	12 923 526			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 481 714	152 481 714			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-18 723 720	-16 482 061			
Årets avskrivningar	-2 241 658	-2 241 658			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 965 378	-18 723 720			
Utgående bokfört värde	131 516 336	133 757 994			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	62 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	28 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	121 000 000	90 000 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	11 720	42 675			
	11 720	42 675			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	820 531	83 475			
	820 531	83 475			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
Handkassa	39	122			
Nordea	3 502	3 498			
	3 541	3 620			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758211986	0,46%	2024-06-19	6 500 000	0
Nordea	39758251252	1,33%	2025-02-19	5 750 000	200 000
Nordea	39758295454	3,76%	2024-10-16	2 057 875	200 000
Nordea	39788981208	0,66%	2023-06-21	6 500 000	0
				20 807 875	400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 807 875
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 907 875
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		26 473 000			26 473 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	6 900 000	8 407 875
	6 900 000	8 407 875
Not 13 Övriga skulder		
Momsskuld	40 211	42 739
	40 211	42 739
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 518	11 322
Förutbetalda hyror och avgifter	306 485	263 365
Övriga upplupna kostnader	426 773	461 728
	759 776	736 415

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Björn Lööf

.....
Christina Lundström

.....
Eva Ström

.....
Hans Lindstrand

.....
Karl Johansson

.....
Margareta Pettersson

.....
Olof Clementz

.....
Ylva Nyberg

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Göran Lyman

.....
Erik Davidsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna, org.nr. 769613-8895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Engelbrekt i Sollentuna för räkenskapsåret 2022 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Lyman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN LÖÖF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:58:58



YLVA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 13:54:44



OLOF CLEMENTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:54:37



HANS LINDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:35:41



MARGARETA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:34:35



EVA STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 22:09:47



KARL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 13:16:21



CHRISTINA LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 19:55:15



GÖRAN LYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 14:46:32



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 16:08:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN LYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 14:47:30



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 16:09:45



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.