



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Engelbrekt



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Engelbrekt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

| | | |
|-----------------------------------|------------|-------------------------------|
| Mikael Alf Olsson | Ordförande | |
| Anna Inger Elisabet Ahlbäck | Ledamot | |
| Anders Sayson Lindberg | Ledamot | Vald på två år, 2021 och 2022 |
| Selma Obradović | Ledamot | Vald på två år, 2021 och 2022 |
| Ingrid Viveka Sahlberg | Ledamot | |
| Able Bashone Simmons | Suppleant | |
| Nina Christina Margareta Åkerblom | Suppleant | |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Inger Elisabet Ahlbäck, Mikael Alf Olsson, Ingrid Viveka Sahlberg, Able Bashone Simmons och Nina Christina Margareta Åkerblom.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Inger Ahlbäck

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24.

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.

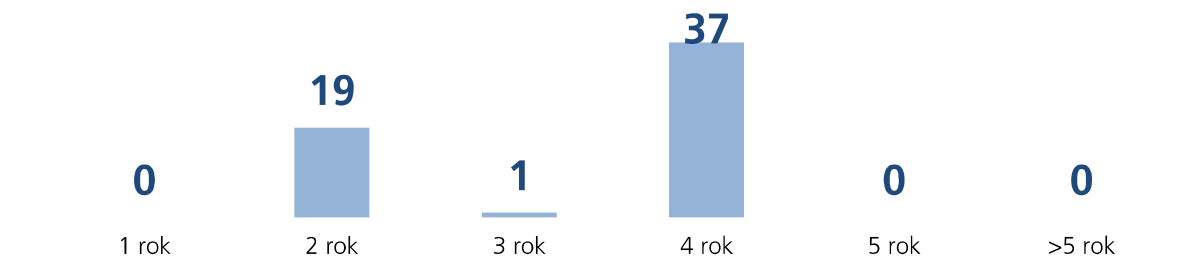
Värdeåret är 1961.

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 | |
|---|-------------|--|--|
| Axema VAKA Passersystem | 2021 | 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 armaturer i portuppgångar | 2016 | | |
| Byte av balkongdörrar i samtliga lägenheter | 2016 - 2017 | | |
| Byte av befintliga elstolpar | 2015 | | |
| Byte av garagedörrar | 2012 | | |
| Stambyte | 2011 - 2012 | | Komplett badrumsrenovering inkl trycksatta rör |
| Kodlås Entréer | 2010 | | Förstärkt självdrag via nya fläktar på taket |
| Radonsanering | 2010 - 2013 | | |
| Lägenhetsdörrar | 2003 | | |
| Ventilation | 2003 | Byte till säkerhetsdörrar | |
| Omläggning av tak | 2002 | Tätning av imkanaler i kök | |
| Omputsning av fasad | 1986 | 1995 byte av fasad till plåt. Slutet 80-talet | |
| Renovering av balkonger | | | |
| Planerat underhåll | År | | |
| Översyn målning portuppgångarna | 2022 | | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------|---|
| Internetleverantör | Telenor (Bredbandsbolaget), Tele2 (Com Hem) |
| 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) |

Föreningens ekonomi

År 2020 tecknades gruppavtal hos ComHem (Tele2) med start 2020-05-01 till år 2023-04-30.

Uppsägningstid 12 månader, senast 2022-04-30.

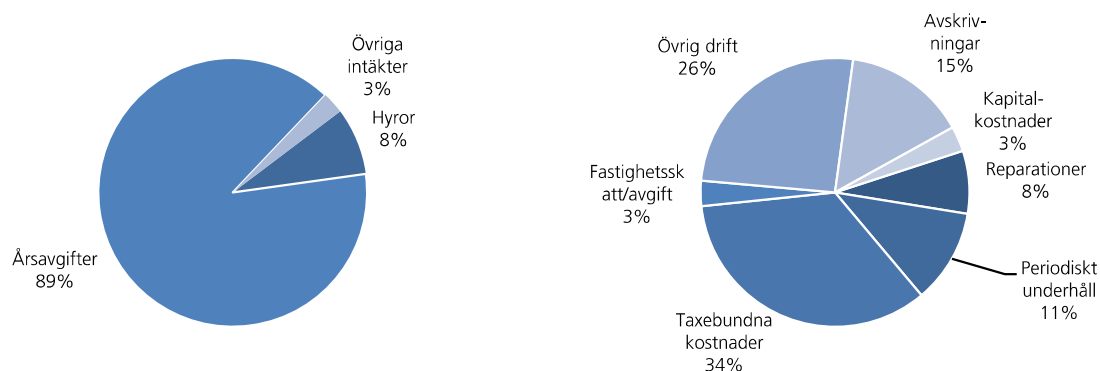
Avgiften höjdes med 100 kr/mån för bredband, tv och telefoni fr. o. m. 2020-06-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 3 kr/kvm.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2021 755 418 | 2020 698 498 |
|--|------------------|------------------|
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 697 155 | 2 670 686 |
| Finansiella intäkter | 122 | 250 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 94 435 | 0 |
| | 2 791 712 | 2 670 936 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 478 385 | 2 002 636 |
| Finansiella kostnader | 92 169 | 109 686 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 10 567 | 9 659 |
| Minskning av långfristiga skulder | 472 912 | 472 912 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 19 123 |
| | 3 054 033 | 2 614 016 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 493 097 | 755 418 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -262 321 | 56 920 |

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 494 | 494 | 494 | 494 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 1 961 | 2 058 | 2 155 | 2 252 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 14 | 17 | 18 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 126 | 108 | 113 | 123 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 37 | 29 | 24 | 27 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 18 | 22 | 24 | 29 |
| Soliditet (%) | 44 | 44 | 42 | 41 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -321 | 111 | -63 | -288 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 695 | 2 661 | 2 587 | 2 537 |

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 | 934 261 | 169 851 | -75 438 | 839 848 |
| S:a bundet eget kapital | 4 435 831 | 169 851 | -75 438 | 4 341 418 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 3 803 414 | -169 851 | 186 354 | 3 786 911 |
| Årets resultat | -320 975 | -320 975 | -110 916 | 110 917 |
| S:a fritt eget kapital | 3 482 439 | -490 826 | 75 437 | 3 897 827 |
| S:a eget kapital | 7 918 270 | -320 975 | | 8 239 245 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | -320 975 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 3 973 266 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -169 851 |
| summa balanserat resultat | 3 482 440 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | 341 523 |
| att i ny räkning överförs | 3 823 963 |

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 695 177 | 2 661 195 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 978 | 9 491 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 697 155 | 2 670 686 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -2 188 668 | -1 734 382 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -161 058 | -167 126 |
| Personalkostnader | Not 6 | -128 659 | -101 128 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -447 698 | -447 698 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 926 083 | -2 450 333 |

RÖRELSERESULTAT**-228 928** **220 353****FINANSIELLA POSTER**

| | | | |
|--|--|----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 122 | 250 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -92 169 | -109 686 |
| Summa finansiella poster | | -92 047 | -109 436 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-320 975** **110 917****ÅRETS RESULTAT****-320 975** **110 917**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,15 | 17 435 278 | 17 882 976 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 435 278 | 17 882 976 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 17 438 778 | 17 886 476 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 4 376 | 216 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 630 800 | 887 391 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 635 176 | 887 607 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 818 | 140 |
| Summa kassa och bank | | 818 | 140 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 635 993 | 887 747 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 074 771 | 18 774 223 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| 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 13 | 934 261 | 839 848 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 435 831 | 4 341 418 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | 3 803 414 | 3 786 911 |
| Årets resultat | | -320 975 | 110 917 |
| Summa ansamlad förlust | | 3 482 439 | 3 897 827 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 7 918 270 | 8 239 245 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 9 096 836 | 7 014 886 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 096 836 | 7 014 886 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 473 000 | 3 027 862 |
| Leverantörsskulder | | 215 264 | 163 485 |
| Skatteskulder | | 14 940 | 18 155 |
| Övriga skulder | | 101 149 | 100 472 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 255 312 | 210 118 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 059 665 | 3 520 092 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 074 771 | 18 774 223 |

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 årsboks slutet. 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.

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 110 år | 110 år |
| Fastighetsförbättringar | 67 år | 67 år |
| Ventilation | 20 år | 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

| | 2021 | 2020 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 408 484 | 2 408 484 |
| Hyror parkering | 135 546 | 130 109 |
| Hyror garage | 77 496 | 78 957 |
| Hyror förråd | 5 250 | 3 750 |
| Bredbandsintäkter | 68 400 | 39 900 |
| Öresutjämning | 1 | -5 |
| | 2 695 177 | 2 661 195 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 5 562 |
| Övriga erhållna bidrag | 0 | 3 629 |
| Övriga intäkter | 1 978 | 300 |
| | 1 978 | 9 491 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 43 183 | 44 997 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 4 988 | 1 766 |
| | Snöröjning/sandning | 71 426 | 20 713 |
| | Städning entreprenad | 67 854 | 76 751 |
| | Städning enligt beställning | 1 238 | 1 423 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 26 250 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 618 | 1 872 |
| | Garage/parkering | 0 | 525 |
| | Gård | 1 269 | 506 |
| | Serviceavtal | 2 366 | 4 434 |
| | Förbrukningsmateriel | 10 952 | 19 003 |
| | Brandskydd | 10 943 | 55 832 |
| | Fordon | 403 | 1 509 |
| | | 242 489 | 229 331 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 7 744 |
| | Gemensamma utrymmen | 37 540 | 18 343 |
| | Tvättstuga | 17 846 | 24 882 |
| | Bastu/pool | 7 456 | 0 |
| | Entré/trapphus | 8 331 | 1 050 |
| | Lås | 14 781 | 20 757 |
| | VVS | 25 640 | 41 645 |
| | Elinstallationer | 16 362 | 36 865 |
| | Tak | 0 | 6 000 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 15 243 |
| | Mark/gård/utemiljö | 80 569 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 1 700 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 2 106 | 13 346 |
| | Vattenskada | 17 059 | 33 949 |
| | | 227 690 | 221 524 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lås | 275 623 | 0 |
| | VVS | 0 | 75 438 |
| | Ventilation | 65 900 | 0 |
| | | 341 523 | 75 438 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 90 822 | 72 715 |
| | Värme | 639 643 | 548 284 |
| | Vatten | 190 592 | 145 603 |
| | Sophämtning/renhållning | 123 154 | 108 918 |
| | | 1 044 211 | 875 520 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 67 965 | 73 452 |
| | Självrisk | 0 | 7 813 |
| | Kabel-TV | 106 457 | 85 144 |
| | Bredband | 69 000 | 78 536 |
| | | 243 422 | 244 945 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 89 333 | 87 623 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 188 668 | 1 734 382 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 966 | 300 |
| | Juridiska åtgärder | 10 313 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 463 | 2 250 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 19 708 | 18 769 |
| | Föreningskostnader | 11 101 | 14 488 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 400 | 608 |
| | Förvaltningsarvode | 73 752 | 73 752 |
| | Administration | 4 431 | 6 319 |
| | Korttidsinventarier | 8 929 | 1 741 |
| | Konsultarvode | 23 745 | 42 709 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 250 | 6 190 |
| | | 161 058 | 167 126 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 85 500 | 41 988 |
| | Löner | 16 100 | 38 325 |
| | Sociala kostnader | 27 059 | 20 815 |
| | | 128 659 | 101 128 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 42 953 | 42 953 |
| | Förbättringar | 404 745 | 404 745 |
| | | 447 698 | 447 698 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | 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 | -7 260 043 | -6 812 346 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -447 698 | -447 698 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -7 707 741 | -7 260 043 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 17 435 278 | 17 882 976 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 283 100 | 283 100 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 39 201 000 | 39 201 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 17 416 000 | 17 416 000 |
| | | 56 617 000 | 56 617 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 56 000 000 | 56 000 000 |
| | Lokaler | 617 000 | 617 000 |
| | | 56 617 000 | 56 617 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | 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 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | 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 | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | | 3 500 | 3 500 | |
| | | | 3 500 | 3 500 | |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| | Skattekonto | | 138 520 | 132 113 | |
| | Klientmedel hos SBC | | 492 280 | 755 278 | |
| | | | 630 800 | 887 391 | |
| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| | Vid årets början | | 839 848 | 831 248 | |
| | Reservering enligt stadgar | | 169 851 | 169 851 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -75 438 | -161 251 | |
| | Vid årets slut | | 934 261 | 839 848 | |
| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | ändringsdag |
| | Handelsbanken | 0,520 % | 1 635 250 | 1 910 550 | 2024-06-01 |
| | Handelsbanken | 0,970 % | 4 200 000 | 4 200 000 | 2023-06-01 |
| | Handelsbanken | 0,970 % | 2 814 886 | 2 964 898 | 2023-06-01 |
| | Handelsbanken | 0,520 % | 919 700 | 967 300 | 2024-07-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 9 569 836 | 10 042 748 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -473 000 | -3 027 862 | |
| | | | 9 096 836 | 7 014 886 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 204 836 kr.

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

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 14 150 000 | 14 150 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 784 | 1 823 |
| | Avgifter och hyror | 214 680 | 208 295 |
| | Försäkring | 39 848 | 0 |
| | | 255 312 | 210 118 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2022

Mikael Alf Olsson
Ordförande

Anna Inger Elisabet Ahlbäck
Ledamot

Anders Sayson Lindberg
Ledamot

Selma Obradović
Ledamot

Ingrid Viveka Sahlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsssed 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 / 2022

Carina Toresson

Budget

| BUDGET | Budget 2022 | Utfall 2021 | Budget 2021 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 2 408 000 | 2 408 484 | 2 408 000 |
| Hyror parkering | 134 000 | 135 546 | 132 000 |
| Hyror garage | 77 000 | 77 496 | 82 000 |
| Hyror förråd | 6 000 | 5 250 | 3 000 |
| Bredbandsintäkter | 68 000 | 68 400 | 68 000 |
| Öresutjämning | 0 | 1 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 978 | 0 |
| | 2 693 000 | 2 697 155 | 2 693 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -42 000 | -43 183 | -44 925 |
| Fastighetsskötsel beställning | -1 000 | -4 988 | 0 |
| Snöröjning/sandning | -60 000 | -71 426 | -50 000 |
| Städning entreprenad | -62 000 | -67 854 | -77 775 |
| Städning enligt beställning | 0 | -1 238 | 0 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -26 250 | -16 164 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | -1 618 | 0 |
| Garage/parkering | -1 000 | 0 | 0 |
| Gård | -1 000 | -1 269 | -15 000 |
| Serviceavtal | -5 000 | -2 366 | -4 425 |
| Förbrukningsmateriel | -6 500 | -10 952 | -20 000 |
| Brandskydd | -15 000 | -10 943 | -33 363 |
| Fordon | -1 500 | -403 | -2 500 |
| | -196 000 | -242 489 | -264 152 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -250 000 | 0 | -20 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -37 540 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -17 846 | -24 882 |
| Bastu/pool | 0 | -7 456 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -8 331 | -3 573 |
| Lås | 0 | -14 781 | -20 757 |
| VVS | 0 | -25 640 | -8 819 |
| Ventilation | 0 | 0 | -20 000 |
| Elinstallationer | 0 | -16 362 | -2 957 |
| Fönster | 0 | 0 | -8 285 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -80 569 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | 0 | -1 700 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -2 106 | -5 000 |
| Vattenskada | 0 | -17 059 | -5 000 |
| | -250 000 | -227 690 | -120 973 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -100 000 | 0 | 0 |
| Lås | 0 | -275 623 | 0 |
| Ventilation | 0 | -65 900 | 0 |
| | -100 000 | -341 523 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -76 000 | -90 822 | -87 000 |
| Värme | -560 000 | -639 643 | -590 000 |
| Vatten | -146 000 | -190 592 | -126 000 |
| Sophämtning/renhållning | -114 000 | -123 154 | -84 000 |
| | -896 000 | -1 044 211 | -887 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -67 800 | -67 965 | -75 990 |
| Självrisk | 0 | 0 | -7 813 |
| Kabel-TV | -89 000 | -106 457 | -89 690 |
| Bredband | -82 000 | -69 000 | -85 305 |
| | -238 800 | -243 422 | -258 798 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -85 000 | -89 333 | -85 000 |
| | -85 000 | -89 333 | -85 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Tele- och datakommunikation | -1 000 | -966 | -300 |
| Juridiska åtgärder | 0 | -10 313 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -463 | -2 700 |
| Revisionsarvode extern revisor | -20 000 | -19 708 | -19 000 |
| Föreningskostnader | -15 000 | -11 101 | -14 488 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | -1 400 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -78 000 | -73 752 | -75 000 |
| Administration | -8 000 | -4 431 | -6 197 |
| Korttidsinventarier | 0 | -8 929 | 0 |
| Konsultarvode | 0 | -23 745 | -25 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -7 000 | -6 250 | -6 060 |
| | -130 000 | -161 058 | -148 745 |
| Personalkostnader | | | |
| Lön - fastighetsskötsel | -39 000 | -16 100 | -60 000 |
| Styrelsearvode | -85 000 | -85 500 | -85 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -47 000 | -27 059 | -46 000 |
| | -171 000 | -128 659 | -191 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -43 000 | -42 953 | -43 000 |
| Förbättringar | -405 000 | -404 745 | -405 000 |
| | -448 000 | -447 698 | -448 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -2 514 800 | -2 926 083 | -2 403 668 |
| RÖRELSERESULTAT | 178 200 | -228 928 | 289 332 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 122 | 0 |
| Låneräntor | -100 000 | -91 694 | -115 332 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -475 | 0 |
| | -100 000 | -92 047 | -115 332 |
| RESULTAT | 78 200 | -320 975 | 174 000 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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