



ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Traversen 20	2009-01-01	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 443
Totalt 59 objekt		4 443

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 19 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Traversen GA:1	G:A		6020 / 26045	Garage, Ramp, Port-och gångdörrar, Elinstallationer, Parkering, Motorvärmare, Gårdsytor, Vägar, Lekytor, Garagenedgång, Brandgasventilation, Yttre belysning, Elledningar, Elstolpar, Pollare, Armatur, Spillvattenledningar, Dagvattenledningar, Bullerplank, Portiker.
Sollentuna Traversen GA:6	G:A		15 / 100	Väg, Anläggningar för avvattnings av dagvatten från kör-, Gångbanor och parkeringsfickor med anordningar
Sollentuna Traversen GA:2	G:A		6020 / 12008	Undercentral med tillhörande teknisk utrustning, Dörr, Ytskikt, Kallvattenledningar, Varmvattenledningar, Ledningar för värme sekundär, Elcentral, Elledningar, Fibernät.

Totalt 3 objekt

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.

Det är idag relativt lätt att få en P-plats. Boende i ovanstående bostäder har förtur om det är fullt och det finns externa hyresgäster.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
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	2023-06-15
Bernhard Zander	Ledamot	2023-06-15	
Rosel Sonbolro	Ledamot	2023-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olof Clementz, Björn Lööf, Hans Lindstrand, Margareta Pettersson, Ylva Nyberg och Eva Ström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt ett budgetmöte.

Firman tecknas två i förening av Ylva Nyberg, Eva Ström, Hans Lindstrand och Björn Lööf.

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 och Bianca Yousef valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2023 höjts med 10 %.

Föreningen har en 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.

Information

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 informerat medlemmarna via 7 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 putsskador 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 2023 deltagit i 6st protokollförda sammanträden.

Under året har vi fortsatt med avtal för bortplockning av mäsägg. Resultatet har 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 600 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 projekteras. Projektering fortsätter under 2024 med möjlig investering 2025.
2024/2025	Byte hisslinor, ommålning trapphus och takplåt, byte maskiner tvättstuga, stamspolning
2029	Byte undercentral för värme och varmvatten, byte belysning samt takfläktssystem, Omfogning klinker och mosaik i trapphus
2030	Stamspolning
2033	Byte hissmaskin
2034	Byte takpapp/takbeläggning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Övervakningskameror har installerats i garaget.
2023	Målning av Miljö rummets golv. Halkfritt
2023	Byte av takarmatur i gemensamhetsutrymmen till ledlampor
2023	Uppgradering av Telia bredband till 500/500 Mbit/s
2023	Inköp av trädgårdsmöbler. Placerad vid tvättstugan port 20
2023	Inköp av brandsläckare till tvättstuga

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)

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

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	265	189	177	218	197
Skuldsättning, kr/kvm	4 593	4 683	4 818	4 953	5 088
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 593	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	226	204	168	123	0
Årsavgifter, kr/kvm	882	720	713	713	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	960	762	782	759	0
Nettoomsättning, tkr	4 112	3 620	3 673	3 562	3 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 063	-1 487	-1 495	-1 345	-1 381
Soliditet, %	84	84	84	84	83

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. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el,

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 samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 071 572 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 265 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	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	2 137 781	0	193 125	2 330 906
S:a bundet eget kapital, kr	128 127 781	0	193 125	128 320 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 428 700	-1 486 669	-193 125	-15 108 495
Årets resultat, kr	-1 486 669	1 486 669	-1 062 529	-1 062 529
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 915 369	0	-1 255 654	-16 171 024
S:a eget kapital, kr	113 212 412	0	-1 062 529	112 149 882

* 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	-15 108 495
Årets resultat, kr	-1 062 529
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 771 024

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 771 024

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 111 951	3 618 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 780	1 299
Summa Rörelseintäkter		4 264 731	3 620 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 367 334	-2 348 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 080	-182 186
Personalkostnader	Not 6	-183 357	-146 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 241 658	-2 241 658
Summa Rörelsekostnader		-4 980 430	-4 919 015
Rörelseresultat		-715 699	-1 298 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 867	1 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-354 697	-189 741
Summa Finansiella poster		-346 830	-187 842
Resultat efter finansiella poster		-1 062 529	-1 486 669
Resultat före skatt		-1 062 529	-1 486 669
Årets resultat		-1 062 529	-1 486 669

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 129 274 677 131 516 336

Summa Materiella anläggningstillgångar

129 274 677 131 516 336

Summa Anläggningstillgångar

129 274 677 131 516 336

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

51 602 51 297

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 839 568 2 502 985

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 373 958 820 531

Summa Kortfristiga fordringar

2 265 128 3 374 813

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 000 000 0

Summa Kortfristiga placeringar

2 000 000 0

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 6 685 3 541

Summa Kassa och bank

6 685 3 541

Summa Omsättningstillgångar

4 271 813 3 378 354

Summa Tillgångar

133 546 491 134 894 690

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	125 990 000	125 990 000
Fond för yttre underhåll	2 330 906	2 137 781
Summa Bundet eget kapital	128 320 906	128 127 781

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 108 495	-13 428 700
Årets resultat	-1 062 529	-1 486 669
Summa Ansamlad förlust	-16 171 024	-14 915 370

Summa Eget kapital

112 149 882 113 212 411

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 850 000	13 907 875
Summa Långfristiga skulder		11 850 000	13 907 875

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 557 875	6 900 000
Leverantörsskulder		36 914	27 066
Skatteskulder		6 961	47 350
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	48 882	50 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	895 977	749 679
Summa Kortfristiga skulder		9 546 609	7 774 404

Summa Skulder

21 396 609 21 682 279

Summa Eget kapital och skulder

133 546 491 134 894 690

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-715 699	-1 298 828
-----------------	----------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 241 658	2 241 658
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 241 658	2 241 658
------------------	------------------

Erhållen ränta	3 006	1 899
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-348 592	-174 545
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 180 373	770 185
------------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	182 973	-245 789
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	108 225	-113 306
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

291 198	-359 095
----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 471 572	411 090
------------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-600 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-600 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

1 071 572	-188 910
------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	2 494 806	2 683 716
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 566 377	2 494 806
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

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.

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.

Beskattnings

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. Det innebär 20,6% i skatt om föreningen har inkomster från tex aktier eller andra finansiella instrument.

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

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).

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.

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."

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 519 051	3 199 776
	Hyror garage och parkeringsplatser	161 844	160 844
	Hyror förbrukningsbaserad	399 776	237 413
	Övriga primära intäkter	31 280	20 856
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 111 951	3 618 889
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 111 951	3 618 889
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Varav Elstöd 135 469 kr	152 780	1 299
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	152 780	1 299
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-330 386	-264 058
	Snö och halk-bekämpning	-44 239	-15 801
	Reparationer	-214 738	-165 676
	Planerat underhåll	0	-86 875
	Försäkringsskador	-9 890	0
	El	-399 468	-584 245
	Uppvärmning	-436 735	-364 355
	Vatten	-168 759	-194 762
	Sophämtning	-124 248	-92 216
	Fastighetsförsäkring	-61 152	-54 208
	Kabel-TV och bredband	-214 173	-251 048
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-93 751	-89 621
	Förvaltningsavtalskostnader	-221 700	-197 580
	Övriga driftkostnader	-48 094	11 776
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 367 334	-2 348 669

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 891	-5 397
	Administrationskostnader	-14 298	-14 993
	Extern revision	-12 000	-11 375
	Konsultkostnader	-19 031	-1 888
	Medlemsavgifter	-23 340	-21 900
	Föreningsverksamhet	-12 500	-8 332
	Övriga förvaltningskostnader	-87 020	-118 302
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-188 080	-182 186
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 600	0
	Övriga arvoden	-146 701	-122 300
	Sociala avgifter	-29 056	-24 202
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-183 357	-146 502
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 228 661	-2 228 661
	Avskrivning på markanläggning	-12 997	-12 997
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 241 658	-2 241 658
Not 8	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	1 375	1 744
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 861	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 631	155
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 867	1 899
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-353 762	-189 040
	Övriga räntekostnader	-935	-701
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-354 697	-189 741

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 436 000	139 436 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 923 526	12 923 526
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	122 188	122 188
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	152 481 714	152 481 714
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 965 378	-18 723 720
	Årets avskrivningar	-2 241 658	-2 241 658
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 207 037	-20 965 378
	<i>Utgående redovisat värde</i>	129 274 677	131 516 336
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	121 000 000	121 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 473 000	26 473 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	26 473 000	26 473 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 559 692	2 491 265
	Övriga fordringar	279 876	11 720
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 839 568	2 502 985
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 861	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	369 097	820 531
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	373 958	820 531
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	0

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassan avvecklades 2023

0

39

Sparkonto Nordea

6 685

3 502

*Summa Kassa och bank***6 685****3 541**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,53%	2025-06-18	6 500 000	0
Nordea	3,76%	2024-10-16	1 857 875	200 000
Nordea	1,33%	2025-02-19	5 550 000	200 000
Nordea	0,46%	2024-06-19	6 500 000	0
			20 407 875	400 000

Långfristig del

11 850 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 357 875

Kortfristig del

8 557 875

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

400 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,29%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,53%	2025-06-18	6 500 000	0
Nordea	3,76%	2024-10-16	1 857 875	200 000
Nordea	1,33%	2025-02-19	5 550 000	200 000
Nordea	0,46%	2024-06-19	6 500 000	0
			20 407 875	400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 357 875

Kortfristig del

8 557 875

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

44 918

40 211

Övriga kortfristiga skulder

3 964

10 097

*Summa Övriga skulder***48 882****50 308**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	348 677	296 388
	Upplupna räntekostnader	32 623	26 518
	Övriga upplupna kostnader	514 677	426 773
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	895 977	749 679

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

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

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

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.