



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Engelbrekt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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	Vald på två år, 2020 och 2021
Anna Inger Elisabet Ahlbäck	Ledamot	
Anders Sayson Lindberg	Ledamot	Vald på två år, 2020 och 2021
Selma Obradović	Ledamot	
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, Anders Sayson Lindberg, Selma Obradović, Able Bashone Simmons och Nina Christina Margareta Åkerblom.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Inger Ahlbäck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JAKOBSBERG 2:1774	1961	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

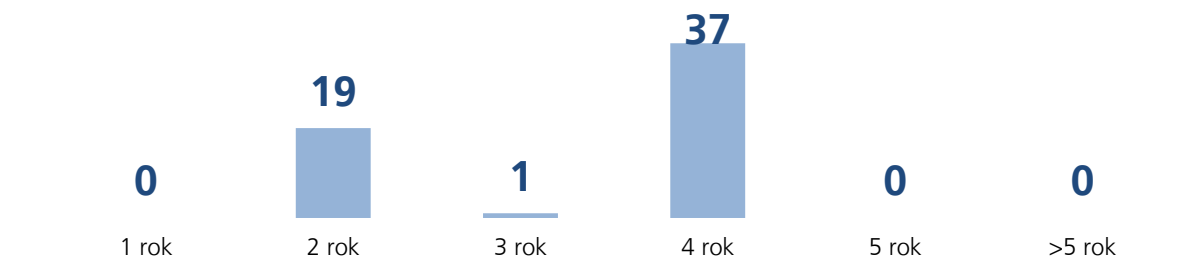
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 083 m², varav 4 879 m² utgör lägenhetsyta 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
Stamspolning samtliga lägenheter och övrigt bestånd	2020	
Fasadtvätt	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	
Radonsanering	2010 - 2013	Förstärkt självdrag via nya fläktar på taket
Lägenhetsdörrar	2003	Byte till säkerhetsdörrar
Ventilation	2003	Tätning av imkanaler i kök
Omläggning av tak	2002	
Omputsning av fasad	1986	1995 byte av fasad till plåt.
Renovering av balkonger		Slutet 80-talet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor (Bredbandsbolaget), Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	Kameral förvaltning av SBC
Teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Fjärrvärme	E.ON
El och elnät	E.ON
Jourverksamhet	Rubin Facilitetsservice

Föreningens ekonomi

År 2020 tecknades gruppavtal hos Com Hem 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.

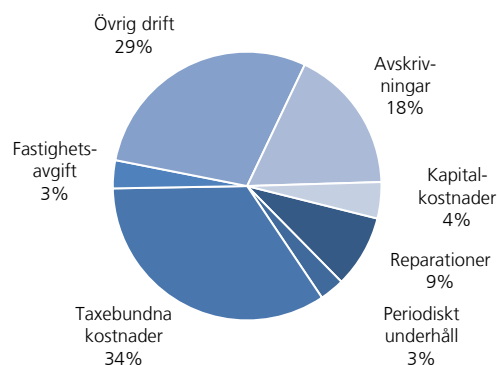
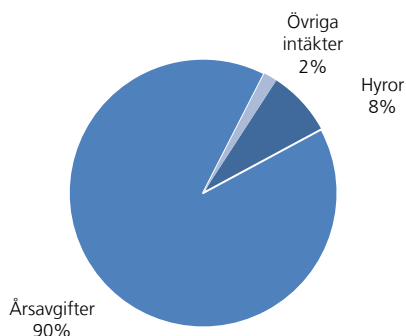
Underhållsplanen planeras att uppdateras 2021 i samband med en kommande flerårsbudget där även avgiftsnivån ska analyseras.

Årsredovisningen är upprättad enligt regelverket K2. Föreningen kommer att gå över till K3 när större underhåll blir aktuellt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	698 498	873 954
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 670 686	2 710 684
Finansiella intäkter	250	157
	2 670 936	2 710 841
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 002 636	2 205 642
Finansiella kostnader	109 686	120 570
Ökning av kortfristiga fordringar	9 659	13 971
Minskning av långfristiga skulder	472 912	472 912
Minskning av kortfristiga skulder	19 123	73 202
	2 614 016	2 886 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	755 418	698 498
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	56 920	-175 456

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	495	494	494	494
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 058	2 155	2 252	2 349
Elkostnad/m ² totalyta	14	17	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	108	113	123	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	24	27	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	24	29	43
Soliditet (%)	44	42	41	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	-63	-288	51
Nettoomsättning (tkr)	2 661	2 587	2 537	2 532

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	839 848	169 851	-161 251	831 248
S:a bundet eget kapital	4 341 418	169 851	-161 251	4 332 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 786 911	-169 851	98 182	3 858 580
Årets resultat	110 917	110 917	63 069	-63 069
S:a fritt eget kapital	3 897 827	-58 934	161 251	3 795 511
S:a eget kapital	8 239 245	110 917	0	8 128 329

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	110 917
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 956 762
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-169 851</u>
summa balanserat resultat	3 897 828

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>75 438</u>
att i ny räkning överförs	3 973 266

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 661 195	2 587 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 491	123 633
Summa rörelseintäkter		2 670 686	2 710 684
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 734 382	-1 676 054
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 126	-194 989
Personalkostnader	Not 6	-101 128	-334 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-447 698	-447 698
Summa rörelsekostnader		-2 450 333	-2 653 340
RÖRELSERESULTAT		220 353	57 344
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 686	-120 570
Summa finansiella poster		-109 436	-120 413
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 917	-63 069
ÅRETS RESULTAT		110 917	-63 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	17 882 976	18 330 674
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 882 976	18 330 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 886 476	18 334 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		216	338
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	887 391	818 456
Summa kortfristiga fordringar		887 607	818 794
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		140	2 373
Summa kassa och bank		140	2 373
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		887 747	821 168
SUMMA TILLGÅNGAR		18 774 223	19 155 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	839 848	831 248
Summa bundet eget kapital		4 341 418	4 332 818
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 786 911	3 858 580
Årets resultat		110 917	-63 069
Summa fritt eget kapital		3 897 827	3 795 511
SUMMA EGET KAPITAL		8 239 245	8 128 329
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 014 886	2 877 850
Summa långfristiga skulder		7 014 886	2 877 850
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 027 862	7 637 810
Leverantörsskulder		163 485	133 550
Skatteskulder		18 155	13 239
Övriga skulder		100 472	103 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	210 118	260 684
Summa kortfristiga skulder		3 520 092	8 149 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 774 223	19 155 342

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
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
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	50 år	50 år

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 408 484	2 408 484
Hyror parkering	130 109	118 474
Hyror garage	78 957	57 093
Hyror förråd	3 750	3 000
Bredbandsintäkter	39 900	0
Öresutjämning	-5	0
	2 661 195	2 587 051

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	5 562	0
Övriga erhållna bidrag	3 629	123 333
Övriga intäkter	300	300
	9 491	123 633

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 997	26 577
	Fastighetsskötsel beställning	1 766	916
	Snöröjning/sandning	20 713	46 838
	Städning entreprenad	76 751	43 701
	Städning enligt beställning	1 423	50 888
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 750
	Gemensamma utrymmen	1 872	0
	Garage/parkering	525	0
	Gård	506	0
	Serviceavtal	4 434	7 779
	Förbrukningsmateriel	19 003	9 414
	Brandskydd	55 832	149 575
	Fordon	1 509	1 446
		229 331	339 884
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 744	0
	Gemensamma utrymmen	18 343	0
	Tvättstuga	24 882	5 715
	Entré/trapphus	1 050	3 573
	Lås	20 757	2 464
	VVS	41 645	22 256
	Ventilation	0	6 875
	Elinstallationer	36 865	0
	Tak	6 000	0
	Fönster	0	8 285
	Balkonger/altaner	15 243	33 900
	Garage/parkering	1 700	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 346	1 275
	Vattenskada	33 949	2 364
		221 524	86 707
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	161 251
	VVS	75 438	0
		75 438	161 251
	Taxebundna kostnader		
	El	72 715	84 016
	Värme	548 284	574 668
	Vatten	145 603	124 144
	Sophämtning/renhållning	108 918	82 101
		875 520	864 929
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 452	70 914
	Självrisk	7 813	23 250
	Kabel-TV	85 144	40 380
	Bredband	78 536	4 080
		244 945	138 624
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 623	84 659
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 734 382	1 676 054

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	300	300
	Juridiska åtgärder	0	35 577
	Inkassering avgift/hyra	2 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 769	18 769
	Föreningskostnader	14 488	10 772
	Fritids- och trivselkostnader	608	99
	Förvaltningsarvode	73 752	104 240
	Administration	6 319	6 197
	Korttidsinventarier	1 741	4 299
	Konsultarvode	42 709	8 676
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 190	6 060
		167 126	194 989
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 988	84 200
	Löner	38 325	162 192
	Sociala kostnader	20 815	88 207
		101 128	334 600
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	42 953	42 953
	Förbättringar	404 745	404 745
		447 698	447 698

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		25 143 019	25 143 019
Utgående anskaffningsvärde		25 143 019	25 143 019
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-6 812 346	-6 364 648
Årets avskrivningar enligt plan		-447 698	-447 698
Utgående avskrivning enligt plan		-7 260 043	-6 812 346
Planenligt restvärde vid årets slut		17 882 976	18 330 674
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		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		173 660	173 660
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		173 660	173 660
Ackumulerade 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		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		75 631	75 631
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		75 631	75 631
Ackumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500		
		3 500	3 500		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	132 113	122 332		
	Klientmedel hos SBC	755 278	696 124		
		887 391	818 456		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	831 248	1 009 537		
	Reservering enligt stadgar	169 851	169 851		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-161 251	-348 140		
	Vid årets slut	839 848	831 248		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,150 %	1 910 550	2 185 850	2021-06-01
	Handelsbanken	1,150 %	967 300	1 014 900	2021-07-30
	Handelsbanken	0,970 %	4 200 000	4 200 000	2023-06-01
	Handelsbanken	0,970 %	2 964 898	3 114 910	2023-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 042 748	10 515 660	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 027 862	-7 637 810	
			7 014 886	2 877 850	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 678 188 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 150 000	14 150 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	44 257
	Sociala avgifter	0	13 905
	Ränta	1 823	1 913
	Avgifter och hyror	208 295	200 609
		210 118	260 684

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 9 / 3 2021



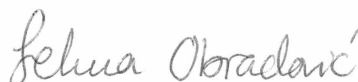
Mikael Alf Olsson
Ordförande



Anna Inger Elisabet Ahlbäck
Ledamot



Anders Sayson Lindberg
Ledamot



Selma Obradović
Ledamot



Ingrid Viveka Sahlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2021



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

✓

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

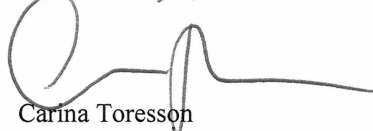
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 24/3 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 408 000	2 408 484	2 392 000
Hyror parkering	132 000	130 109	122 000
Hyror garage	82 000	78 957	79 000
Hyror förråd	3 000	3 750	3 000
Bredbandsintäkter	68 000	39 900	0
Öresutjämning	0	-5	0
Fakturerade kostnader	0	5 562	0
Övriga erhållna bidrag	0	3 629	0
Övriga intäkter	0	300	0
	2 693 000	2 670 686	2 596 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-44 925	-44 997	-56 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 766	-5 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-20 713	-65 000
Städning entreprenad	-77 775	-76 751	-75 000
Städning enligt beställning	0	-1 423	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-16 164	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 872	0
Garage/parkering	0	-525	0
Gård	-15 000	-506	-1 500
Serviceavtal	-4 425	-4 434	-6 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-19 003	-10 000
Brandskydd	-33 363	-55 832	0
Fordon	-2 500	-1 509	0
	-264 152	-229 331	-218 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	-7 744	-45 000
Gemensamma utrymmen	0	-18 343	0
Tvättstuga	-24 882	-24 882	0
Entré/trapphus	-3 573	-1 050	0
Lås	-20 757	-20 757	0
VVS	-8 819	-41 645	0
Ventilation	-20 000	0	0
Elinstallationer	-2 957	-36 865	0
Tak	0	-6 000	0
Fönster	-8 285	0	0
Balkonger/altaner	0	-15 243	0
Garage/parkering	-1 700	-1 700	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-13 346	0
Vattenskada	-5 000	-33 949	0
	-120 973	-221 524	-45 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-75 438	0
	0	-75 438	0
Taxebundna kostnader			
El	-87 000	-72 715	-91 000
Värme	-590 000	-548 284	-586 000
Vatten	-126 000	-145 603	-132 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-108 918	-85 000
	-887 000	-875 520	-894 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 990	-73 452	-68 000
Självrisk	-7 813	-7 813	0
Kabel-TV	-89 690	-85 144	-41 000
Bredband	-85 305	-78 536	-4 900
	-258 798	-244 945	-113 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-87 623	-84 710
	-85 000	-87 623	-84 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-300	-300	-500
Inkassering avgift/hyra	-2 700	-2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 769	-19 000
Föreningskostnader	-14 488	-14 488	-13 500
Fritids- och trivselkostnader	0	-608	-500
Förvaltningsarvode	-75 000	-73 752	-78 000
Administration	-6 197	-6 319	-10 000
Korttidsinventarier	0	-1 741	0
Konsultarvode	-25 000	-42 709	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 060	-6 190	-6 000
	-148 745	-167 126	-127 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-60 000	-38 325	-75 000
Styrelsearvode	-85 000	-41 988	-85 000
Arbetsgivaravgifter	-46 000	-20 815	-23 600
	-191 000	-101 128	-183 600
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	-2 403 668	-2 450 333	-2 115 210
RÖRELSERESULTAT	289 332	220 353	480 790
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	250	0
Låneräntor	-115 332	-109 686	-120 000
	-115 332	-109 436	-120 000
RESULTAT	174 000	110 917	360 790

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se