

**Brf Engelbrekt 13 i Västerås**  
**Org nr 769622-6468**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-10-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Björn Johansson	Ordförande	2024
Madeleine Brodin	Ledamot	2023
Claes Yrborn	Ledamot	2024
Marie Tilly	Ledamot	2023
Stefan Brodin	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 35 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Grimm 4 i Västerås med adress Engelbrektsgatan 13. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 4 bostadsvåningar omfattande 22 lägenheter och 1 lokal. Nybyggnadsår 1935, värdeår 1935. Stambyte utfördes 1990.

Föreningen tillträdde fastigheten 2011-06-20. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen har varit outhyrd hela räkenskapsåret. Total boyta 1 152 kvm, lokalyta 50 kvm.

Källarvåningen innehåller lägenhetsförråd, tvättstuga, vissa övriga förråd och central för fjärrvärme och elcentral samt undercentraler.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:  
Lings Städservice AB om lokalvård och snöröjning.  
Mälarenergi AB om el, fjärrvärme samt vatten och avlopp.  
Telenor om kabel-TV och bredband.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen beslutade att genomföra en omfattande renovering av fastigheten genom fönsterbyte, balkongbyte och tilläggsisolering med ny fasad. Renoveringen påbörjades i april 2023.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 8.0% fr.o.m. 2023-07-01.

*Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut*

Renoveringen av fastigheten beräknas att vara slutförd i september 2023.

**Flerårsöversikt**

		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Nettoomsättning	kr	871 535	873 833	849 903	838 153
Resultat efter finansiella poster	kr	-40 946	-26 279	-22 504	-104 018
Soliditet	%	62	74	72	72
Likviditet	%	183	1 225	747	657
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	710	687	680	674
Skuldsättning per kvm	kr	5 311	3 686	3 725	3 764
Energikostnad per kvm	kr	193	193	197	179
Räntekänslighet	%	7,8	5,6	5,8	6,0
Sparande per kvm	kr	188	200	196	128
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	0	0	0	0

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	11 980 800	1 261 200	219 894	-558 927	-26 279
Reservering till yttre fond			92 000	-92 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-26 279	26 279
Årets resultat					-40 946
Belopp vid årets utgång	11 980 800	1 261 200	311 894	-677 205	-40 946

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-677 206
Årets resultat	-40 946

---

-718 152

Styrelsen föreslår följande disposition:  
Reservering till fond för yttre underhåll  
I ny räkning balanseras

92 000

-810 152

---

-718 152

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även  
tecknas:

Resultat enligt resultaträkning

-40 946

Dispositioner

-92 000

Årets resultat efter dispositioner

---

-132 946

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

403 894

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	871 535	873 833
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>871 535</b>	<b>873 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-485 254	-481 127
Övriga externa kostnader	4	-94 140	-85 864
Arvoden och personalkostnader	5	-42 602	-42 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 950	-266 955
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-888 946</b>	<b>-876 548</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 411</b>	<b>-2 715</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	62 874	30 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 409	-54 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 535</b>	<b>-23 564</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-40 946</b>	<b>-26 279</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-40 946</b>	<b>-26 279</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-40 946	-26 279
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-92 000	-92 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-132 946</b>	<b>-118 279</b>

**Balansräkning**

Not

2023-06-30

2022-06-30

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	14 654 934	14 905 552
Inventarier, verktyg och installationer	8	93 053	109 385
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 204 446	0

*Summa materiella anläggningstillgångar* 17 952 433 15 014 937

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF 2 300 2 300

*Summa finansiella anläggningstillgångar* 2 300 2 300

**Summa anläggningstillgångar** 17 954 733 15 017 237

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	10	8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 513	42 134
Klientmedel i SHB		2 614 546	2 397 154

*Summa kortfristiga fordringar* 2 679 067 2 439 288

*Kassa och bank*

Kassa och Bank 2 296 4 000

*Summa kassa och bank* 2 296 4 000

**Summa omsättningstillgångar** 2 681 363 2 443 288

**Summa tillgångar** 20 636 096 17 460 525

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 980 800	11 980 800
Upplåtelseavgifter		1 261 200	1 261 200
Fond för yttre underhåll		311 894	219 894
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>13 553 894</u>	<u>13 461 894</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-677 205	-558 927
Årets resultat		-40 946	-26 279
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-718 151</u>	<u>-585 206</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 835 743</b>	<b>12 876 688</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 337 932	4 384 384
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 337 932</b>	<b>4 384 384</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	46 452	46 452
Leverantörsskulder		1 272 652	22 394
Skatteskulder		2 945	3 195
Övriga skulder	13	21 042	18 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 330	109 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 462 421</b>	<b>199 453</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 636 096</b>	<b>17 460 525</b>

## Kassaflödesanalys

2022-07-01  
-2023-06-30

2021-07-01  
-2022-06-30

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -17 411 -2 715

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 266 950 266 955

Erhållen ränta 26 374 2 898

Erhållna utdelningar 36 500 27 600

Erlagd ränta -86 409 -54 062

**226 004 240 676**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -22 386 285

Ökning/minskning leverantörsskulder 1 250 258 -2 283

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 12 710 6 595

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 466 586 245 273**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -3 204 446 0

Förvärv/försäljning av inventarier 0 -88 125

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 204 446 -88 125**

### Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 0 625 400

Inbetalda insatser 0 249 600

Upptagna lån 2 000 000 0

Amortering av skuld -46 452 -46 452

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 953 548 828 548**

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början 2 401 154 1 415 458

**Likvida medel vid årets slut 2 616 842 2 401 154**



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 14 till 115 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,96 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Hyresintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	818 016	791 358
Hyror lokaler	21 096	21 096
Hyror parkering	36 000	36 300
Hyror bostäder	0	31 488
Övriga intäkter*	17 519	14 687
	<hr/>	<hr/>
Brutto	892 631	894 929
Hysesförluster vakanser lokaler	-21 096	-21 096
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>871 535</u></b>	<b><u>873 833</u></b>

\*Avser andrahandsavgifter.

### Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Fastighetsskötsel	75 664	75 771
Reparationer, löpande underhåll	12 592	17 809
Elavgifter	18 579	18 297
Uppvärmning	174 681	173 105
Vatten och avlopp	39 058	40 510
Renhållning	33 686	32 066
Försäkringar	26 399	24 442
Kabel-TV/Internet	65 772	61 856
Övriga fastighetskostnader	2 925	2 913
Fastighetsavgift/fastighetskatt	35 898	34 358
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>485 254</b>	<b>481 127</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Förbrukningsinventarier	5 796	868
Kontorsmaterial	1 372	938
Porto	130	240
Revision	16 300	14 600
Föreningsmöten	5 000	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 920	34 788
Övriga förvaltningskostnader	4 434	6 830
Konsultarvoden	24 588	27 000
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>94 140</u></b>	<b><u>85 864</u></b>

**Not 5 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Arvode styrelse	35 000	35 000
Sociala kostnader	7 602	7 602
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>42 602</u></b>	<b><u>42 602</u></b>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	26 341	2 876
Övriga ränteintäkter	33	22
Utdelning MBF	32 200	27 600
Återbäring Länsförsäkringar	4 300	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>62 874</u></b>	<b><u>30 498</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 765 332	12 765 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 765 332	12 765 332
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 891 611	-1 640 988
Årets avskrivningar	-250 618	-250 623
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 142 229	-1 891 611
Utgående planenligt värde	<u>10 623 103</u>	<u>10 873 721</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 031 831	4 031 831
Utgående planenligt värde	4 031 831	4 031 831
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>14 654 934</u></b>	<b><u>14 905 552</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 694 000	16 694 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
	<u>23 894 000</u>	<u>23 894 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
Lokaler	94 000	94 000
	<u>23 894 000</u>	<u>23 894 000</u>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 312	75 187
Årets anskaffningar (torktumlare)	0	88 125
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 312	163 312
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 927	-37 595
Årets avskrivningar	-16 332	-16 332
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 259	-53 927
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>93 053</u></b>	<b><u>109 385</u></b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp (fönster-, balkong- & fasadrenovering)	3 204 446	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	3 204 446	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>3 204 446</u>	<u>0</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Skattekontot	8	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>8</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,14	2025-09-29	675 000
Stadshypotek	1,23	2025-05-31	880 000
Stadshypotek	2,97	2027-04-29	880 000
Stadshypotek	1,15	2026-05-31	1 724 000
Stadshypotek	1,23	2025-05-31	225 384
Stadshypotek	3,65	2027-03-29	1 200 000
Stadshypotek	3,74	2026-03-29	800 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 384 384
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-46 452
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			6 337 932
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 152 124

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	8 187 500	8 187 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 187 500</b>	<b>8 187 500</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Personalens källskatt	10 500	10 500
Sociala avgifter	7 602	7 602
Skulder till MBF	2 940	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>21 042</u></b>	<b><u>18 102</u></b>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Björn Johansson  
Ordförande

Madeleine Brodin

Claes Yrborn

Marie Tilly

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Markus Nyström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BJÖRN JOHANSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-08-29 16:38:16 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Gunnar Johansson

Datum

Björn Johansson

Leveranskanal: E-post

## CLAES YRBORN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-08-30 06:52:42 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CLAES YRBORN

Datum

Claes Yrborn

Leveranskanal: E-post

## MARIE TILLY Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-08-30 08:56:42 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE TILLY

Datum

Marie Tilly

Leveranskanal: E-post

## MADELEINE BRODIN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-08-31 17:37:33 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELEINE BRODIN

Datum

Madeleine Brodin

Leveranskanal: E-post

## MARKUS NYSTRÖM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-09-18 12:19:14 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Markus Nyström

Datum

Markus Nyström

Leveranskanal: E-post



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Engelbrekt 13 i Västerås, org.nr 769622-6468

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Engelbrekt 13 i Västerås för räkenskapsåret 1 juli 2022 till 30 juni 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 30 juni 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

#### Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Engelbrekt 13 i Västerås för räkenskapsåret 1 Juli 2022 till 30 Juni 2023, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Markus Nyström

Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MARKUS NYSTRÖM** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-09-18 12:18:37 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Markus Nyström

Datum

Markus Nyström

Leveranskanal: E-post