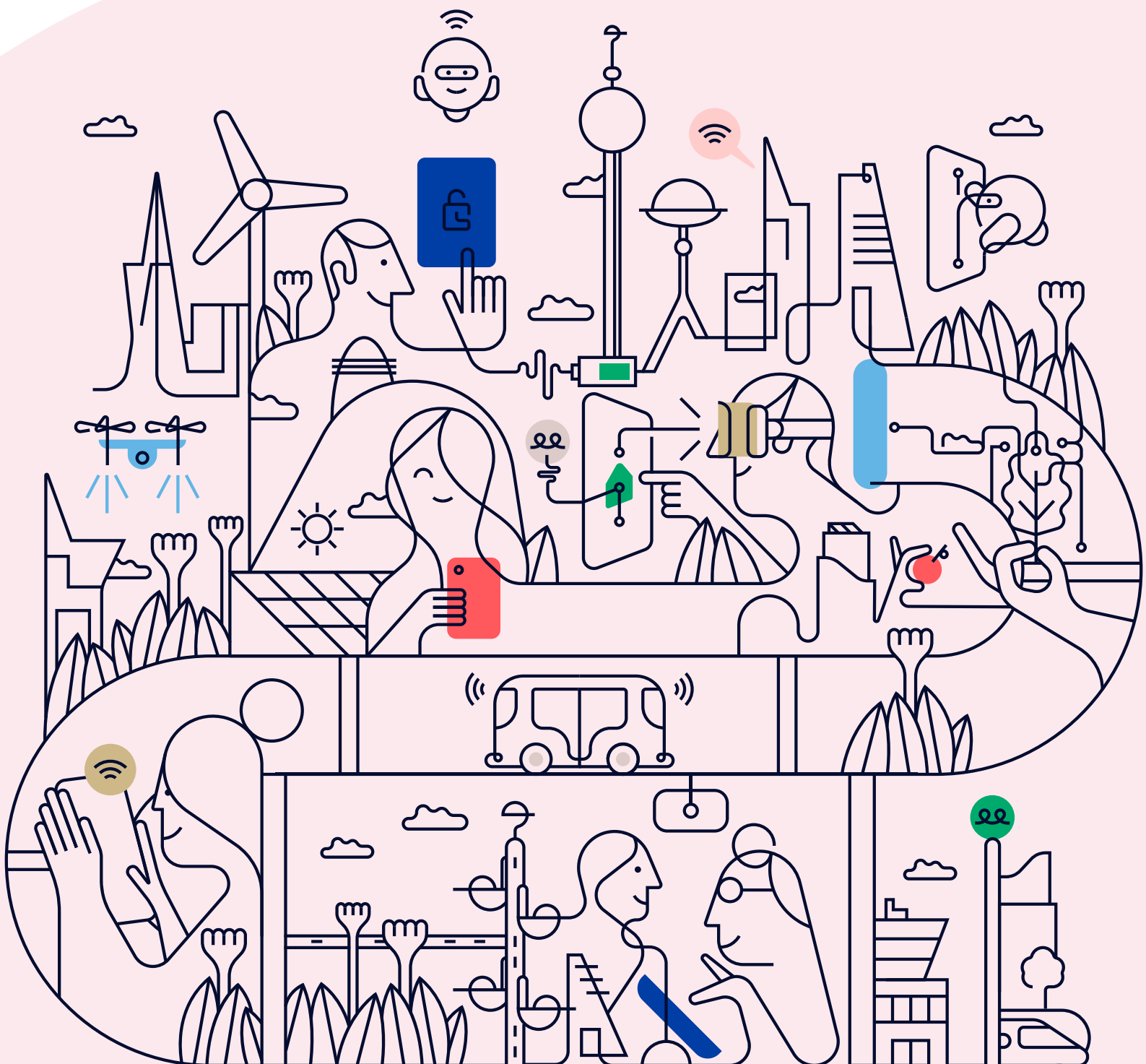




Välkommen till årsredovisningen för Brf Engelsberg 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark so ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Salem.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ålkistan 2	1997	Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1 924 kvm. Byggnadernas totalyta är 1924 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Höög	Ordförande
Anders Eliasson	Styrelseledamot
Ingalill Ekberg	Styrelseledamot
Kristina Greek	Styrelseledamot
Tarja Ståhl	Styrelseledamot
Kjell Spetz	Styrelsesuppleant
Jan Engman	Styrelsesuppleant
Ronja Hill	Styrelsesuppleant

Valberedning

Marianne Roos

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer

Carl Johan Alexander Berglund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 7 % fr.o.m. 2024-02-01.
Plåttak mellan hus utbytta.
Ventilationsfläktar i hus 5 utbytta.

Förändringar i avtal

Ekonomisk förvaltning handhas av SBC fr.o.m. 2024-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 829 632	1 746 719	1 624 167	1 604 000
Resultat efter fin. poster	-252 778	-147 914	-36 218	-135 000
Soliditet (%)	44	45	43	42
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	901	818	765	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	95,31	95,88	96,11
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 682	3 682	4 161	4 382
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 682	3 682	4 161	4 382
Sparande per kvm totalyta, kr	133	130	170	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	98	123	91	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	162	147	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	48	45	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	330	333	283	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	2,60	1,76	1,13

Räntekänslighet (%)	4,09	4,29	5,17	5,48
---------------------	------	------	------	------

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 58 507 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 900 000	-	-	2 900 000
Fond, yttre underhåll	1 586 997	24 012	126 000	1 737 009
Balanserat resultat	1 794 528	-171 926	-126 000	1 496 602
Årets resultat	-147 914	147 914	-252 778	-252 778
Eget kapital	6 133 611	0	-252 778	5 880 834

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 622 602
Årets resultat	-252 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 000
Totalt	1 243 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	218 035
Balanseras i ny räkning	1 461 860

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 829 632	1 738 120
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 599
Summa rörelseintäkter		1 829 632	1 746 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 417 061	-1 239 219
Övriga externa kostnader	9	-131 542	-136 854
Personalkostnader	10	-38 283	-38 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 208	-295 331
Summa rörelsekostnader		-1 877 094	-1 709 477
RÖRELSERESULTAT		-47 462	37 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 955	13 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-227 271	-198 246
Summa finansiella poster		-205 316	-185 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 778	-147 914
ÅRETS RESULTAT		-252 778	-147 914

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	11 961 348	12 251 376
Maskiner och inventarier	13	0	180
Summa materiella anläggningstillgångar		11 961 348	12 251 556
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 964 148	12 254 356
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 790	146 672
Övriga fordringar	15	1 291 351	1 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 246	78 979
Summa kortfristiga fordringar		1 361 387	227 022
Kassa och bank			
Kassa och bank		191 430	1 274 534
Summa kassa och bank		191 430	1 274 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 552 817	1 501 555
SUMMA TILLGÅNGAR		13 516 965	13 755 911

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 900 000	2 900 000
Fond för yttre underhåll		1 737 009	1 586 997
Summa bundet eget kapital		4 637 009	4 486 997
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 496 602	1 794 528
Årets resultat		-252 778	-147 914
Summa fritt eget kapital		1 243 825	1 646 614
SUMMA EGET KAPITAL		5 880 834	6 133 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	4 046 000
Summa långfristiga skulder		0	4 046 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	7 083 753	3 037 753
Leverantörsskulder		90 253	70 244
Skatteskulder		128 760	124 320
Övriga kortfristiga skulder		0	2 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	333 365	341 089
Summa kortfristiga skulder		7 636 131	3 576 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 516 965	13 755 911

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-47 462	37 242
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	290 208	295 331
Omklassificering	0	9 954
	242 746	342 527
Erhållen ränta	21 955	10 891
Erlagd ränta	-219 908	-199 008
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 793	154 409
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	156 883	-154 200
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 468	62 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 144	62 423
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-922 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-922 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	208 144	-860 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 274 534	2 134 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 482 678	1 274 533

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Engelsberg 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,25 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 675 000	1 573 854
Hysesintäkter p-plats	75 450	71 853
El	0	3 600
El, moms	58 945	75 783
Nycklar/lås vidarefakturerings	300	0
Påminnelseavgift	180	300
Pantsättningsavgift	1 433	0
Överlåtelseavgift	5 732	0
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	11 950	12 701
Öres- och kronutjämning	5	29
Summa	1 829 632	1 738 120

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	0	8 599
Summa	0	8 599

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	63 963	60 626
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 194	9 938
Städning enligt avtal	30 742	29 189
Städning utöver avtal	3 211	4 500
Hissbesiktning	6 707	0
Energideklarationer	0	16 299
Gemensamma utrymmen	478	1 195
Snöröjning/sandning	65 979	45 951
Serviceavtal	7 564	7 344
Förbrukningsmaterial	9 749	399
Summa	194 587	175 441

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	54	4 776
Tvättstuga	43 234	22 562
Dörrar och lås/porttele	9 380	3 854
Ventilation	18 600	0
Elinstallationer	2 325	39 217
Hissar	4 100	0
Tak	6 575	0
Mark/gård/utemiljö	16 494	0
Summa	100 762	70 409

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	66	37 750
Stambyte	0	64 238
Entr/trapphus	8 229	0
Ventilation	34 740	0
Tak	175 000	0
Summa	218 035	101 988

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	188 856	235 889
Uppvärmning	343 017	312 393
Vatten	103 554	92 096
Sophämtning/renhållning	54 709	48 503
Grovsopor	624	0
Summa	690 760	688 880

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72 428	67 162
Kabel-TV	75 289	71 762
Fastighetsskatt	65 200	63 560
Korr. fastighetsskatt	0	18
Summa	212 917	202 502

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	1 238
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	27 750
Styrelseomkostnader	990	0
Fritids och trivselkostnader	300	0
Föreningskostnader	16 125	0
Förvaltningsarvode enl avtal	49 072	70 124
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	1 720	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	12 158
Administration	6 526	9 906
Konsultkostnader	15 625	10 118
Föreningsavgifter	5 560	5 560
Summa	131 542	136 854

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	33 000	30 000
Lön - lokalvård	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	5 283	5 073
Summa	38 283	38 073

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	224 243	196 691
Dröjsmålsränta	34	1 555
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 994	0
Summa	227 271	198 246

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 006 050	27 006 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 006 050	27 006 050
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 754 674	-14 464 649
Årets avskrivning	-290 028	-290 025
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 044 702	-14 754 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 961 348	12 251 376
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 145 550</i>	<i>5 145 550</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Summa	32 000 000	32 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 313	193 313
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	193 313	193 313
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-193 133	-187 827
Avskrivningar	-180	-5 306
Utgående avskrivning	-193 313	-193 133
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	180

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	103	1 371
Transaktionskonto	227 053	0
Borgo räntekonto	1 064 195	0
Summa	1 291 351	1 371

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 560	0
Förutbet försäkr premier	36 579	0
Förutbet kabel-TV	18 906	0
Upplupna intäkter	1 201	0
Övr förutb kostn uppl int	0	78 979
Summa	62 246	78 979

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-02-28	3,45 %	3 037 753	3 037 753
Swedbank hypotek AB	2025-06-18	3,96 %	4 046 000	4 046 000
Summa			7 083 753	7 083 753
Varav kortfristig del			7 083 753	3 037 753

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 083 753 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	234	0
Uppl kostn el	19 991	0
Uppl kostnad Värme	38 351	0
Uppl kostn räntor	48 337	40 974
Uppl kostnad arvoden	29 000	29 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 000	9 000
Förutbet hyror/avgifter	163 452	144 899
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	750
Övriga uppl kostn och förutb int	0	91 466
Beräkn arvode revision	25 000	25 000
Summa	333 365	341 089

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 300 000	24 300 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifterna med 7 % från och med 1 januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Salem

Anders Eliasson
Styrelseledamot

Ingalill Ekberg
Styrelseledamot

Kristina Greek
Styrelseledamot

Tarja Ståhl
Styrelseledamot

Thomas Höög
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carl Johan Alexander Berglund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 14:30

DOCUMENT ID:

HyW5YGCdgee

ENVELOPE ID:

r1eYFGRdgee-HyW5YGCdgee

DOCUMENT NAME:

Brf Engelsberg 2, 716422-1363 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ANDERS ELIAS ELIASSON anderss-95@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 15:08 07.05.2025 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.251
2. INGALILL GERD KATARINA EKBERG ingalillekberg490@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:39 07.05.2025 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.76.151
3. THOMAS HÖÖG thomas.hoog@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:47 07.05.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.70.103
4. Kristina Margareta Hansdotter Grek kristina.greek007@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:55 07.05.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.4.227
5. TARJA STÅHL tarjatapu@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 19:12 07.05.2025 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.13
6. Carl Johan Alexander Berglund johan@berglundsrevision.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:29 08.05.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.81.196

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Engelsberg 2, org.nr 716422-1363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2024.

Enligt min 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 2024 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 (våra) uttalanden. Risker 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.

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 Engelsberg 2 för år 2024 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:

- 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.

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 grundar 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.

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Berglund

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 14:30

DOCUMENT ID:

ryqYz0uell

ENVELOPE ID:

BytYMA_lge-ryqYz0uell

DOCUMENT NAME:

RB BRF engelsberg.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Johan Alexander Berglund johan@berglundsrevision.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 10:31 08.05.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.81.196

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed