

Bostadsrättsföreningen Engelbrektshöjden i Järfälla

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Engelbrektshöjden i Järfälla

Org.nr: 769617-9899

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Engelbrektshöjden i Järfälla, 769617-9899, med säte i Järfälla, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning, Järfälla Jakobsberg ga:40. Gemensamhetsanläggningen Järfälla Jakobsberg ga:40 ändamål är att förvalta asfalterad parkering med 89 st parkeringsplatser varav 24 st i carport, planteringar, belysning med stolpar och tillhörande ledningar samt elmätare, dagvattenledningar med tillhörande brunnar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Dzevada Civic	2025
Ledamot	Adrian Ahlin	2025
Ledamot	Hassan Hakim	2025
Ledamot	Linnea Hedlund	2025
Ledamot	Sara Mirza	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Andreas Holman Kungsbron Borevision
----------------	--

Valberedning

Styrelsen representerar valberedningen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:2835 i Järfälla kommun med därpå uppförda byggnader med 109 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2017. Fastighetens adresser är Engelbrektsvägen 41A-41B & Hammarvägen 64.

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 21 carports och 43 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
32	68	9

Total tomtarea: 4 867 kvm

Total bostadsarea: 4 834 kvm

Lokalförteckning

Föreningslokal

Barnvagnsrum

Cykelförråd

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-05 och 2019-07-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Tele2 Sverige AB
Städning	Ready Steady Clean AB
Avfallshantering	Järfälla Kommun och Avfallskonsulten i huvudstaden AB
Elavtal avseende volym	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	E.ON AB
Mätning El, Vatten och Värme	Home Solutions i Sverige AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss AB
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 241 161 kr (249 993 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (120 623 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-07-10 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 512 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 106 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 775 000 kr, detta motsvarar 367 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-07, (samt extra föreningsstämma 2024-08-01). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 12 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 9 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 131 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 127.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 30 %.

I årsavgiften ingår värme och TV. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	6 152	5 156	4 531	4 298
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 208	- 2 925	- 2 899	- 3 331
Förändring av underhållsfond	512	336	217	213
Resultat efter fondförändringar	-2 720	-3 261	-3 115	-3 544
Sparande, kr/kvm	238	113	93	3
Soliditet, (%)	76	76	76	77
Årsavgifter för bostadsrätter, kr/kvm*	1 210	962	813	
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter*, (%)	95	90	87	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 031	793	690	690
Driftskostnad, kr/kvm	639	672	590	582
Energikostnad, kr/kvm	292	288	312	294
Ränta, kr/kvm	251	145	146	150
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	106	95	45	44
Lån, kr/kvm	12 366	12 482	12 598	12 692
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	12 366	12 482	12 598	12 692
Räntekänslighet, (%)	10	13	16	
Snittränta, (%)	2.03	1.16	1.16	1.18

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

*Årsavgifter tar i beaktning alla obligatoriska tillägg så som bredband, IMD samt årsavgifterna som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och varmvatten till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	215 815 000	1 280 627	- 16 238 626	- 2 925 001
Disposition enligt föreningsstämma			-2 925 001	2 925 001
Avsättning till underhållsfond		512 000	-512 000	
Årets resultat				-2 208 344
Vid årets slut	215 815 000	1 792 627	- 19 675 627	- 2 208 344

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 19 163 627
Årets resultat före fondändring	- 2 208 344
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 512 000
Summa över/underskott	- 21 883 971

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 21 883 971
Totalt	- 21 883 971

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 293 647

4 125 566

Övriga rörelseintäkter

3

858 660

1 030 357

Summa Rörelseintäkter

6 152 307

5 155 923

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-241 161

-249 993

Planerat underhåll

5

0

-120 623

Driftskostnader

6

-3 090 489

-3 247 991

Övriga kostnader

7

-295 582

-252 835

Personalkostnader

8

-175 056

-171 894

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-3 359 362

-3 348 266

Summa Rörelsekostnader

-7 161 650

-7 391 602

RÖRELSERESULTAT

-1 009 343

-2 235 679

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

15 328

10 689

Räntekostnader

-1 214 329

-700 011

Summa Finansiella poster

-1 199 001

-689 322

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 208 344

-2 925 001

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 208 344

-2 925 001

ÅRETS RESULTAT

-2 208 344

-2 925 001



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	254 590 813	257 936 857
Inventarier, maskiner och installationer	12	117 650	130 968
Summa materiella anläggningstillgångar		254 708 463	258 067 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		254 708 463	258 067 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		192 336	177 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	534 177	548 904
Kundfordringar		2 866	7 213
Summa kortfristiga fordringar		729 379	733 781
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 586 242	599 082
Summa kassa och bank		1 586 242	599 082
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 315 620	1 332 863
SUMMA TILLGÅNGAR		257 024 084	259 400 688



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 815 000	215 815 000
Underhållsfond		1 792 627	1 280 627
Summa bundet eget kapital		217 607 627	217 095 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 675 626	-16 238 626
Årets resultat		-2 208 344	-2 925 001
Summa fritt eget kapital		-21 883 970	-19 163 627
SUMMA EGET KAPITAL		195 723 657	197 932 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	0	39 639 000
Summa långfristiga skulder		0	39 639 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	39 639 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	59 779 000	20 700 000
Leverantörsskulder		510 799	187 800
Övriga skulder		27 262	56 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	983 366	885 461
Summa kortfristiga skulder		61 300 427	21 829 688
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		61 300 427	21 829 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 024 084	259 400 688



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 009 343	-2 235 679
Avskrivningar	3 359 362	3 348 266
Summa	2 350 019	1 112 587
Erhållen ränta	15 328	10 689
Erlagd ränta	-1 214 329	-700 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 151 018	423 265
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	4 402	-218 665
Förändring av rörelseskulder	391 740	-37 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 547 160	166 992
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-133 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-133 188
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-560 000	-560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	-560 000
Årets kassaflöde	987 160	-526 196
Likvida medel vid årets början	599 082	1 125 278
Likvida medel vid årets slut	1 586 242	599 082



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader (Stomme och grund)	120 år
Stammar badrum	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år
Kameraövervakning	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 984 476	3 834 421
Hyror p-platser/garage	309 171	291 145
Totalt årsavgifter och hyror	5 293 647	4 125 566

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	42 686	29 167
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	5 688	1 000
Vatten	178 420	152 186
El	332 771	446 037
Överlåtelseavgifter	12 657	15 336
Övriga intäkter	5 218	144 651
Kommunikation	281 220	241 980
Totalt övriga rörelseintäkter	858 660	1 030 357

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Reparation hiss	16 735	65 456
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 404	96 938
Klottersanering	0	1 725
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 013	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	42 398	39 894
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	4 775
VA & sanitet, installationer	140 374	5 647
Värme, installationer	4 229	13 792
Ventilation, installationer	0	2 393
El, installationer	3 510	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 500	19 374
Totalt reparationer	241 161	249 993



Not 5. Planerat underhåll

VA & sanitet, installationer

Totalt planerat underhåll

2024	2023
0	120 623
0	120 623

Not 6. Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk Förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial

Totalt driftskostnader

2024	2023
380 308	411 910
745 271	751 452
287 768	230 950
212 837	193 829
668 185	794 740
82 376	69 805
46 110	61 526
35 967	105 098
50 000	50 000
58 099	96 905
283 295	274 957
25 159	23 879
3 555	3 699
202 692	164 918
8 867	14 323
3 090 489	3 247 991

Not 7. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster
Jurist- och advokatkostnader
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial
Bankkostnader
IT-tjänster
Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2024	2023
232 284	214 400
21 625	20 375
8 176	7 085
4	0
2 869	6 356
20 700	0
2 267	1 857
6 057	2 762
1 600	0
295 582	252 835

Not 8. Personalkostnader

Styrelsearvoden
Sociala kostnader
Utbildning

Totalt personalkostnader

2024	2023
130 800	130 800
39 400	41 094
4 856	0
175 056	171 894

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader
Inventarier, maskiner och installationer

Totalt avskrivning av anläggningstillgångar

2024	2023
3 346 044	3 346 046
13 318	2 220
3 359 362	3 348 266



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	226 597 528	226 597 528
Mark	51 570 472	51 570 472
Utgående anskaffningsvärden	278 168 000	278 168 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 20 231 143	- 16 885 097
Årets avskrivning på byggnader	- 3 346 044	- 3 346 046
Utgående avskrivningar	-23 577 187	-20 231 143
Utgående redovisat värde	254 590 813	257 936 857
<i>Varav</i>		
Byggnader	203 020 341	206 366 385
Mark	51 570 472	51 570 472
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
	133 000 000	133 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	133 000 000	133 000 000
	133 000 000	133 000 000

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	62 353 000	62 353 000
Summa:	62 353 000	62 353 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	133 188	0
Årets anskaffningar	0	133 188
Utgående anskaffningsvärden	133 188	133 188
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 2 220	0
Årets avskrivningar	- 13 318	- 2 220
Utgående avskrivningar	- 15 538	- 2 220
Utgående redovisat värde	117 650	130 968

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	176 104	247 042
Förutbetalda kostnader	358 073	301 862
Summa	534 177	548 904

Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	1 574 521	587 111
Transaktionskonto Swedbank	11 721	11 971
Summa	1 586 242	599 082



Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	59 779 000	20 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	39 639 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	59 779 000	60 339 000

Not 16. Fastighetslån

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea*	2025-02-19	0,78 %	20 200 000	20 200 000
Nordea**	2025-02-21	4,21 %	20 700 000	20 700 000
Nordea***	2025-02-19	1,33 %	18 879 000	19 439 000
Summa skulder till kreditinstitut			59 779 000	60 339 000
			-59 779 000	-20 700 000
			0	39 639 000

*Lånet kapitalbands med ny villkorsperiod 2025-02-19 - 2026-02-19 hos Nordea med en ränta på 2,61 %.

**Lånet extraamorteras med 500 tkr samt kapitalbands med ny villkorsperiod 2025-02-21 - 2028-02-21 hos Nordea med en ränta på 2,80 % samt med amortering årligen på 140 tkr.

***Lånet kapitalbands med ny villkorsperiod 2025-02-19 - 2026-02-19 hos Nordea med en ränta på 2,69 %.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-99 354	-85 948
Upplupna räntekostnader	-142 209	-74 038
Förutbetalda intäkter	-564 382	-533 002
Upplupna revisionsarvoden	-21 500	-20 500
Upplupna driftskostnader	-155 921	-171 973
Summa	-983 366	-885 461

Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har förändrat årsavgifterna från den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 10 %.



Underskrifter

Järfälla enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dzevada Civic
Ordförande

Adrian Ahlin
Ledamot

Hassan Hakim
Ledamot

Linnea Hedlund
Ledamot

Sara Mirza
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 14:20

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 28.03.2025 09:21

DOCUMENT ID:

Bylo-30Xp1x

ENVELOPE ID:

rJs-hA7p1l-Bylo-30Xp1x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Engelbrekthöjden i J ärfälla.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DZEVADA CIVIC	Signed	28.03.2025 09:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/07/06)
	Authenticated	28.03.2025 09:22	Low	
Hassan Hakim	Signed	28.03.2025 11:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/12/16)
	Authenticated	28.03.2025 10:48	Low	
LINNEA MARGARETA HEDLUND	Signed	28.03.2025 22:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/01/27)
	Authenticated	28.03.2025 22:50	Low	
SARA HADI MIRZA	Signed	29.03.2025 21:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/02/06)
	Authenticated	28.03.2025 11:12	Low	
ADRIAN CAROLUSSON AHLIN	Signed	01.04.2025 12:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/05/02)
	Authenticated	01.04.2025 12:17	Low	
ANDREAS HOLMAN	Signed	01.04.2025 14:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23)
	Authenticated	01.04.2025 13:24	Low	

* 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 Bostadsrättsföreningen Engelbrekthöjden i Järfälla, org.nr. 769617-9899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Engelbrekthöjden i Järfälla för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Engelbrekthöjden i Järfälla för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2025



RB Brf Engelbrekthöjden i Järfälla.pdf

(106815 byte)

SHA-512: 1e9e958d330ce75da550563a69853ad8781f6

712e69f710e3649d6cd569ac7ec7af19f9f87d96e2deb0

28bca4af1624e206af511c85a3e66157d656878f35dbf

Underskrifter

2025-04-01 14:22:02 (CET)



Andreas Holman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024, brf Engelbrekthöjden i Järfälla,

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

158037f47d7ce9378e41d2974e78657a0e65738857658d3fa62ee552460ee53a848a6ae2e4ed4de6f6ae741d32b2ff858c478128a8add3fb229a72d8613cf832



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaper och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

