



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Engelbrekt i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769613-8895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

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

Totalt 1 objekt

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

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

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 3 objekt

Parkering. Samtliga parkerings och garageplatser inom gemensamhetsanläggningen som består av Brf Engelbrekt, Brf Traversen och Sollentunahem upplåts till Aimo Park som i sin tur hyr ut platserna. Totalt finns 110 garageplatser varav 7 är avsedda för motorcykel samt 106 uteparkeringsplatser. I garaget finns 10 laddplatser för elbil.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Lindstrand	Ordförande	2024-05-29
Olof Clementz	Ledamot	2016-05-25
Ylva Nyberg	Ledamot	2016-05-25
Christina Lundström	Ledamot	2021-05-15
Eva Ström	Ledamot	2019-05-15
Bernhard Zander	Ledamot	2023-06-15
Dennis Ullén	Ledamot	2024-05-29
Rosel Sonbolro	Ledamot	2023-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bernhard Zander, Christina Lundström, Rosel Sonbolro, Ylva Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Ström, Hans Lindstrand, Dennis Ullén och Rosel Sonbolro.

Revisorer har varit: Umaporn Thepchan med Göran Lyman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kristina von Konov och Bianca Yousef, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 8% from 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Information

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 informerat medlemmarna via 11 st informationsblad. Medlemmarna har även via mail tillgång till en snabb kontakt till både styrelsen och förvaltaren på HSB Stockholm.

Övriga förbättringar

Under året har föreningen utfört kompletterande skyddsutrustning på taket, uppgraderat belysningen i tvättstuga och förråd till LED-armatur samt uppgraderat hissarna i fastigheten till 5G-kompatibla nödtelefoner.

Under året har även nya sprinklers och ommålning av golv i miljörummet genomförts samt byte av filter i elementen.

Möten Gemensamhetsanläggning

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 deltagit i 7st protokollförda sammanträden.

Under året har vi fortsatt med avtal för bortplockning av måsägg. Reslutatet har varit tillfredsställande. Projektering av värmeåtervinning tillsammans med Brf Traversen avslutats, då senaste offerten gått upp med ca 40%. Det tillsammans med fler moment som är komplexa och lite otydliga, ex hanteringen av det fuktiga förrådet, bygge av avlopp och delvis rördragningen. Avtal med Aimopark förlängs, 50 nya laddplatser ska iordningsställas ute på parkeringen.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 649 tkr.
Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt budget uppgår till 600 tkr.
Enligt styrelsens beslut har avgifterna för 2024 höjts med 8%.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2025	Stamspolning
2026	Byte hisslinor, ommålning trapphus och takplåt, byte maskiner tvättstuga
2029	Byte undercentral för värme och varmvatten, byte belysning samt takfläktsystem, Omfogning klinker och mosaik i trapphus
2030	Stamspolning
2033	Byte hissmaskin
2034	Byte takpapp/takbeläggning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Övervakningskameror har installerats i garaget.
2023	Målning av Miljö rummets golv. Halkfritt
2023	Byte av takarmatur i gemensamhetsutrymmen till ledlampor
2023	Uppgradering av Telia bredband till 500/500 Mbit/s
2023	Inköp av trädgårdsmöbler. Placerad vid tvättstugan port 20
2023	Inköp av brandsläckare till tvättstuga
2024	Uppgradering i hissar till 5G-kompatibla nöd telefoner
2024	Uppgradering av belysning i tvättstuga och förråd till LED-armatur
2024	Kompletterande skyddsutrustning på taket
2024	Nya sprinklers och ommålat golv i miljörummet

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2022 Radonmätning, Putsarbete runt fastigheten och installation av elektrisk öppning av soprumsdörr.
- 2021 OVK (obligatorisk ventilationskontroll), reparation av putsskador vid port 20
- 2020 Stamspolning, ommålning entréportar, dörrar till källargångar samt miljörum.

- 2019 Förstärkning av soprumsdörr, Kompletterat planteringar, omfogning klinkerplattor samt byte av takplattor i entréer
- 2018 Tvätt/målning cykelförråd, Målning av entréer i trapphus
- 2015 Stamspolning
- 2015 OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	297	265	189	177	218
Skuldsättning, kr/kvm	4 130	4 593	4 683	4 818	4 953
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 130	4 593	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	202	226	204	168	123
Årsavgifter, kr/kvm	902	792	720	713	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	981	960	762	782	759
Nettoomsättning, tkr	4 227	4 112	3 620	3 673	3 562
Resultat efter finansiella poster, tkr	-948	-1 063	-1 487	-1 495	-1 345
Soliditet, %	85	84	84	84	84

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 937 385 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 297 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3% from 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	125 990 000	0	0	125 990 000
Underhållsfond, kr	2 330 906	0	1 469 458	3 800 364
S:a bundet eget kapital, kr	128 320 906	0	1 469 458	129 790 364
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 108 495	-1 062 529	-1 469 458	-17 640 482
Årets resultat, kr	-1 062 529	1 062 529	-948 139	-948 139
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 171 024	0	-2 417 597	-18 588 621
S:a eget kapital, kr	112 149 882	0	-948 139	111 201 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 594 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 542 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 771 024
Årets resultat, kr	-948 139
Reservation till underhållsfond, kr	-994 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 542
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 588 621

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-18 588 621

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 226 745	4 111 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 544	152 780
Summa Rörelseintäkter		4 357 289	4 264 731

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 377 308	-2 367 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 372	-188 080
Personalkostnader	Not 6	-212 771	-183 357
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 141 830	-2 241 658
Summa Rörelsekostnader		-4 839 282	-4 980 430

Rörelseresultat

-481 993 **-715 699**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	53 766	7 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-519 913	-354 697
Summa Finansiella poster		-466 147	-346 830

Resultat efter finansiella poster

-948 139 **-1 062 529**

Resultat före skatt

-948 139 **-1 062 529**

Årets resultat

-948 139 **-1 062 529**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 127 132 847 129 274 677

*Summa Materiella anläggningstillgångar***127 132 847 129 274 677**

Summa Anläggningstillgångar

127 132 847 129 274 677

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

54 735 51 602

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 678 590 1 839 568

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 482 055 373 958

*Summa Kortfristiga fordringar***3 215 380 2 265 128**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0 2 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***0 2 000 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 7 738 6 685

*Summa Kassa och bank***7 738 6 685**

Summa Omsättningstillgångar

3 223 118 4 271 813

Summa Tillgångar

130 355 965 133 546 491

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	125 990 000	125 990 000
Fond för yttre underhåll	3 800 364	2 330 906
Summa Bundet eget kapital	129 790 364	128 320 906

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 640 482	-15 108 495
Årets resultat	-948 139	-1 062 529
Summa Ansamlad förlust	-18 588 621	-16 171 024

Summa Eget kapital

111 201 743 **112 149 882**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	11 850 000
Summa Långfristiga skulder	0	11 850 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 350 000	8 557 875
Leverantörsskulder		29 437	36 914
Skatteskulder		8 351	6 961
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 151	48 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	762 284	895 977
Summa Kortfristiga skulder		19 154 223	9 546 609

Summa Skulder

19 154 223 **21 396 609**

Summa Eget kapital och skulder

130 355 965 **133 546 491**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -481 993 -715 699

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 141 830 2 241 658

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 141 830 2 241 658

Erhållen ränta 58 627 3 006

Erlagd ränta -576 482 -348 592

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 141 983 1 180 373

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -76 655 182 973

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -127 942 108 225

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -204 598 291 198

Kassaflöde från den löpande verksamheten

937 385 1 471 572

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 057 875 -400 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 057 875 -400 000

Årets kassaflöde

-1 120 490 1 071 572

Likvida medel vid årets början **3 566 377 2 494 806**

Likvida medel vid årets slut **2 445 888 3 566 377**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 801 372	3 519 051
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	208 333	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	189 442	161 844
	Hyror förbrukningsbaserad	0	399 776
	Övriga primära intäkter	27 599	31 280
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 226 745	4 111 951
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 226 745	4 111 951
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	130 544	152 780
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	130 544	152 780

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-316 155	-330 386
	Snö och halk-bekämpning	-31 932	-44 239
	Reparationer	-253 984	-214 738
	Planerat underhåll	-124 542	0
	Försäkringsskador	-5 865	-9 890
	EI	-225 093	-399 468
	Uppvärmning	-459 638	-436 735
	Vatten	-211 527	-168 759
	Sophämtning	-109 070	-124 248
	Fastighetsförsäkring	-65 452	-61 152
	Kabel-TV och bredband	-233 384	-214 173
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 170	-93 751
	Förvaltningsavtalskostnader	-236 496	-221 700
	Övriga driftkostnader	-7 999	-48 094
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 377 308	-2 367 334
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 864	-19 891
	Administrationskostnader	-14 570	-14 298
	Extern revision	-13 000	-12 000
	Konsultkostnader	0	-19 031
	Medlemsavgifter	-24 930	-23 340
	Föreningsverksamhet	-9 267	-12 500
	Övriga förvaltningskostnader	-25 741	-87 020
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-107 372	-188 080
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 600	-7 600
	Övriga arvoden	-175 245	-146 701
	Sociala avgifter	-29 926	-29 056
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-212 771	-183 357

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	917	1 375
	Ränteintäkter placeringar	46 055	4 861
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 794	1 631
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53 766	7 867
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-519 233	-353 762
	Övriga räntekostnader	-680	-935
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-519 913	-354 697
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 436 000	139 436 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 923 526	12 923 526
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	122 188	122 188
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	152 481 714	152 481 714
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 207 037	-20 965 378
	Årets avskrivningar	-2 141 830	-2 241 658
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-25 348 867	-23 207 037
	<i>Utgående redovisat värde</i>	127 132 847	129 274 677
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	121 000 000	121 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 473 000	26 473 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	26 473 000	26 473 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 438 150	1 559 692		
	Övriga fordringar	240 440	279 876		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 678 590	1 839 568		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	0	4 861		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	482 055	369 097		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	482 055	373 958		
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea	7 738	6 685		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	7 738	6 685		
Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	1,33%	2025-02-19	5 350 000	200 000
	Nordea	4,53%	2025-06-18	6 500 000	0
	Nordea	2,93%	2025-06-19	6 500 000	0
				18 350 000	200 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			18 350 000	
	Kortfristig del			18 350 000	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	91	44 918		
	Övriga kortfristiga skulder	4 060	3 964		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 151	48 882		
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	334 000	348 677		
	Upplupna räntekostnader	-23 946	32 623		
	Övriga upplupna kostnader	452 230	514 677		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	762 284	895 977		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna, org.nr. 769613-8895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Engelbrekt i Sollentuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Umaporn Thepchan
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS LINDSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 07:58:24



ROSEL SONBOLRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:04:13



YLVA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:44:59



OLOF CLEMENTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:24:43



EVA STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:05:16



BERNHARD ZANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:26:58



CHRISTINA LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:52:41



DENNIS ULLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:18:46



UMAPORN THEPCHAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:35:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:46:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

UMAPORN THEPCHAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:38:26



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:46:30



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.