

Brf Engelbrekt 13
Org nr 716419-3273

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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

A
BWL FT
SJA AM

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Amanda Young	Ordförande	2025
Birgitta Hultåker	Ledamot	2025
Sofia Hultåker Hammarström	Ledamot	2025
Filip Tysander	Ledamot	2025
Johann Young	Ledamot	2025
Bim Tysander	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Sonora Revision AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande och ytterligare 1 ledamot i förening.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-14.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Föreningen äger, sedan december 2016, 100 % av fastigheten Stockholm-Norrtälje 19 i Stockholms kommun. Fastighetens byggnader utgörs av ett våningshus med sju lägenheter som upplåtits med bostadsrätt. Medlemmarna bekostar själva uppvärmningen av lägenheterna. Den totala boytan uppgår till 1 558 kvm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2052.

I huset finns två fastigheter Norrtälje 19 som ägs till 100 % av Brf Engelbrekt 13 och Norrtälje 20 som ägs till 100 % av Equadors Ambassad. Till följd av att detta ingår deltagande fastigheter Norrtälje 19 och 20 i en gemensamhetsanläggning Norrtälje GA:1.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
BK
SJA AY
FT

Gemensamhetsanläggningen består av följande enligt anläggningsbeslut:

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Entré, entréhall, trappor, och korridor. | 7. Putsad fasad. |
| 2. Tak. | 8. Stomme och grundläggning. |
| 3. Kallvattenledning. | 9. Sophanteringsanläggning. |
| 4. Avloppsledning | 10. Innergård. |
| 5. Elcentral. | 11. Dagvattenhantering. |
| 6. Telefon- och kabel-tv-ledningar. | |

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift och sköts som en delägarförvaltning. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

Norrtälje 19	9349 andelar
Norrtälje 20	651 andelar
Summa	10 000 andelar.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtit.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.
Styrelsen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen valde att höja årsavgifterna med 30 % från 2024-04-01. I december 2024 har bostadsrättsföreningen uppdaterat lägenhetsregistret och registrerat om den tidigare lokalen till bostad. Detta har redovisats till Stockholms stad och hos Skatteverket och fått lägenhetsnumret 1302.

A
F.T. J
S.H.
M.L. AY

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 224 790	1 176 346	743 676	948 214
Resultat efter finansiella poster	kr	-116 281	-1 151 797	-349 994	-42 098
Soliditet	%	42	41	47	48
Likviditet	%	91	85	502	443
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	775	680	469	469
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	786	690		
Skuldsättning per kvm	kr	4 341	4 373	4 405	4 437
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 341	4 373	4 405	4 437
Energikostnad per kvm	kr	83	79	66	56
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,6	6,4	9,4	9,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,5	6,3		
Sparande per kvm	kr	108	neg	5	167
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	100,00	90,27		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	7 289 037	0	611 846	-1 584 502	-1 151 797
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-1 151 797	1 151 797
Årets resultat					-116 281
Belopp vid årets utgång	7 289 037	0	911 846	-3 036 299	-116 281

[Handwritten signature and initials]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 036 298
Årets resultat	-116 281
	<hr/>
	-3 152 579

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-55 000
I ny räkning balanseras	-3 397 579
	<hr/>
	-3 152 579

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-116 281
Dispositioner	-245 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-361 281

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 156 846

Handwritten signatures and initials:
a
d
2020
F.F.
A.J.
Folm

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

6(18)

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
		1	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 224 790	1 176 346
Övriga rörelseintäkter	4	0	15 195
Summa rörelseintäkter		1 224 790	1 191 541
Rörelsekostnader			
Driftkostnader *	5	-533 390	-1 487 775
Periodiskt underhåll	6	-55 000	0
Övriga externa kostnader	7	-221 668	-264 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 800	-292 881
Summa rörelsekostnader		-1 038 858	-2 045 104
Rörelseresultat		185 932	-853 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 777	11 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 990	-309 387
Summa finansiella poster		-302 213	-298 234
Resultat efter finansiella poster		-116 281	-1 151 797
Årets resultat		-116 281	-1 151 797
<p>*2023 - 345 875 kr av driftkostnader avser reparationer utförda i samband med vattenskada. Se not 5</p>			
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-116 281	-1 151 797
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		55 000	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-361 281	-1 451 797

R
F-T
SUD
AY
Bok

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 667 903	11 867 884
Inventarier, verktyg och installationer	10	115 276	144 095
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 783 179</u>	<u>12 011 979</u>
Summa anläggningstillgångar		11 783 179	12 011 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		31 481	155 003
Övriga fordringar	11	51	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 858	38 384
Klientmedel i SHB		151 789	222 711
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>232 179</u>	<u>416 100</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		597	66 587
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>597</u>	<u>66 587</u>
Summa omsättningstillgångar		232 776	482 687
Summa tillgångar		12 015 955	12 494 666

F.T.

Sobay

RSH

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

8(18)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

7 289 037

7 289 037

Fond för yttre underhåll

911 846

611 846

Summa bundet eget kapital

8 200 883

7 900 883

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 036 298

-1 584 501

Årets resultat

-116 281

-1 151 797

Summa fritt eget kapital

-3 152 579

-2 736 298

Summa eget kapital

5 048 304

5 164 585

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

2 712 500

6 762 500

Summa långfristiga skulder

2 712 500

6 762 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 050 000

50 000

Leverantörsskulder

23 963

328 052

Skatteskulder

2 885

8 489

Övriga skulder

14

13 737

13 737

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

164 566

167 303

Summa kortfristiga skulder

4 255 151

567 581

Summa eget kapital och skulder

12 015 955

12 494 666

F.
B.H.
S.W. AY

Brf Engelbrekt 13

716419-3273

9(18)

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31**

**2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

185 932

-853 562

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

228 800

292 881

Erhållen ränta

1 327

6 035

Erhållna utdelningar

5 450

5 118

Erlagd ränta

-308 990

-309 387

112 519

-858 915

Ökning/minskning kundfordringar

155 003

-155 003

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-42 004

6 624

Ökning/minskning leverantörsskulder

-304 089

312 851

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

-8 341

49 729

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-86 912

-644 714

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-50 000

-50 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-50 000

-50 000

Årets kassaflöde

-136 912

-694 714

Likvida medel vid årets början

289 298

984 012

Likvida medel vid årets slut

152 386

289 298

Fit
800
700
AY

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

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

Intäkter

Årsavgifterna redovisas i den period som årsavgiften avser.

Skatt

Inkomstskatt betalar bostadsrättsföreningar som klassas som en oäkta bostadsrättsförening. Under år 2017 klassades Brf Engelbrekt 13 som en oäkta förening på grund av att föreningen inte ägde sin fastighet till 100 %. År 2017 beskattades föreningen med inkomstskatt, fastighetsskatt och fastighetsavgift. Fr.o.m. år 2018 är Brf Engelbrekt 13 en äkta bostadsrättsförening och beskattas därmed med fastighetsskatt och fastighetsavgift.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 11 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,39 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod och har under året skrivits av med 10 %.

Tillämpade avskrivningstider:

Komponenter

Stomme & Grund 100 år (t.o.m. år 2071)

Fastighetsförbättringar

Ombyggnad 1 42 år (t.o.m. år 2057)

Innegård 15 år (t.o.m. år 2032)

Portsystem 10 år (t.o.m. år 2027)

Gjutning 30 år (t.o.m. år 2049)

Takomläggning 40 år (t.o.m. år 2060)

Inventarier

Matta 10 år (t.o.m. år 2028)

F. T. A
B. W. AY
B. H.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet

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

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

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

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

Energikostnad

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

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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

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

Handwritten signatures and initials:
F. T. 2017
S. H. 2017
M. H. 2017

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I december 2024 har bostadsrättsföreningen uppdaterat lägenhetsregistret och registrerat om den tidigare lokalen till bostad. Detta har redovisats till Stockholms stad och hos Skatteverket och fått lägenhetsnumret 1302.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 048 671	938 355
Årsavgifter lokaler	158 658	121 122
Bredband	17 460	16 092
*Övriga intäkter	1	99 949
Brutto	1 224 790	1 175 518
Övriga vakanser hyresförluster	0	828
Summa nettoomsättning	<u>1 224 790</u>	<u>1 176 346</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Elstöd	0	15 195
Summa övriga rörelserintäkter	<u>0</u>	<u>15 195</u>

Handwritten notes:
R. J. d
S. A. A
J. M.

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

13(18)

Not 5 Driftskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	138 033	279 334
Reparationer, löpande underhåll	96 566	42 296
Elavgifter	100 474	89 908
Reparationer, vattenskada	53 750	910 241
Vatten och avlopp	28 751	32 858
Renhållning	33 965	28 674
Försäkringar	67 020	73 003
Equador Ambassads andel av underhållskostnader	-54 948	-42 268
Övriga fastighetskostnader	5 199	9 476
Internet	17 180	17 098
Fastighetsavgift/fastighetskatt	47 400	47 154
Summa driftskostnader	<u>533 390</u>	<u>1 487 774</u>

Not 6 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Byte av 2 stammar	55 000	0
Summa periodiskt underhåll	<u>55 000</u>	<u>0</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "R", "f", "RKH", and "AM".

Brf Engelbrekt 13

716419-3273

14(18)

Not 7 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kommunikation	5 220	4 220
Revision	33 110	24 922
Föreningsmöten	0	3 638
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 965	39 340
Övriga förvaltningskostnader	11 988	12 593
Konsultarvoden	124 704	174 005
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa övriga externa kostnader	<u>221 668</u>	<u>264 448</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 300	5 048
Övriga ränteintäkter	27	987
Utdelning Brandkontoret	5 450	5 118
Summa finansiella intäkter	<u>6 777</u>	<u>11 153</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "S", "B", and "A4".

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 458 285	8 591 786
Utrangering	0	-133 501
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 458 285	8 458 285
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 816 652	-1 686 091
Avskrivningar utrangeringar	-199 981	-199 981
	0	69 420
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 016 633	-1 816 652
Utgående planenligt värde	<u>6 441 742</u>	<u>6 641 723</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 226 161	5 226 161
Utgående planenligt värde	5 226 161	5 226 161
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>11 667 903</u>	<u>11 867 884</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 067 000	25 067 000
Taxeringsvärde mark	62 895 000	62 895 000
	<hr/>	<hr/>
	87 962 000	87 962 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	84 200 000	84 200 000
Lokaler	3 762 000	3 762 000
	<hr/>	<hr/>
	87 962 000	87 962 000

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

16(18)

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	288 190	288 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 190	288 190
Ingående ackumulerade avskrivningar	-144 095	-115 276
Årets avskrivningar	-28 819	-28 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 914	-144 095
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>115 276</u>	<u>144 095</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	51	2
Summa övriga fordringar	<u>51</u>	<u>2</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink:
A f
Eri
Bth

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	4,75	2026-05-03	2 762 500
Danske Bank	4,30	2025-10-31	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 762 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-50 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			4 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 712 500
Med planerlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 512 500

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	6 962 500	6 962 500
Summa ställda säkerheter	6 962 500	6 962 500
Eventalförpliktelser		
<i>Övriga eventalförpliktelser</i>		
Inga eventalförpliktelser finns.		

R J

 F. J.

 J. H.

 B. K.

 A. Y.

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

18(18)


Not 14 Övriga skulder

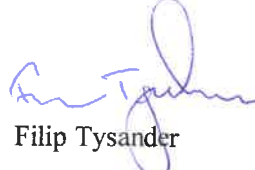
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Kortfristiga skuld till Norrtälje 20	13 737	13 737
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>13 737</u>	<u>13 737</u>

Stockholm 2025 - 05 - 16


Amanda Young
Ordförande


Birgitta Hultåker


Sofia Hultåker Hammarström


Filip Tysander


Johann Young

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 30


Johan Engdal
Auktoriserad revisor

F.T
BA-AY

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Engelbrekt 13, org.nr 716419-3273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbrekt 13 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt 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 på 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 på 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Engelbrekt 13 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Sonora | Revision

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.

Stockholm den 30 maj 2025



Johan Engdal
Auktoriserad revisor