

Brf Engelbrekt 13
Org nr 716419-3273

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

MM
S
KL

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Thomas Lindqvist	Ordförande	2022
Sofia Hultåker Hammarström	Ledamot	2022
Magnus Almtun	Ledamot	2022
Katarina Lindqvist	Ledamot	2022
Christina Almtun	Suppleant	2022

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes vid Johan Engdal, Sonora Revision AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening samt ensam av Thomas Lindqvist.

Föreningen äger, sedan december 2016, 100 % av fastigheten Stockholm-Norrtälje 19 i Stockholms Kommun. Fastighetens byggnader utgörs av ett våningshus med sex lägenheter och en lokal som upplåtits med bostadsrätt. Medlemmarna bekostar själva uppvärmningen av lägenheterna. Den totala boytan uppgår till 1 558 kvm varav 1 472 kvm bostäder och 86 kvm lokaler.

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.

Gemensamhetsanläggningen består av följande enligt anläggningsbeslut:

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

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 överlåtits.

ML

*SH TS
KL*

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.
Styrelsen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att, i samband med budget inför 2022, låta avgiften vara oförändrad.

Med anledning av den 13 nov 2020 inträffat vattenläckage från en lägenhet på plan 4 uppkom en vattenskada i en lägenhet på plan 3. Vattenskadan är efter överenskommelse mellan företrädare för resp. lägenhet åtgärdad. Efter åtgärdande har händelsen anmälts av Brf Engelbrekt 13 till föreningens försäkringsbolag Länsförsäkringar och försäkringsbolaget har av föreningens ordförande tillställts en redogörelse över händelseförlopp m.m. Två medlemmar har vid föreningsstämma i juni 2020 reserverat sig mot att bevilja styrelsen ansvarsfrihet p.g.a. styrelsens hantering av den inträffade vattenskadan. Några krav mot föreningen i anledning av det inträffade läckaget har ej framställts.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	948 214	950 666	938 682	969 261
Resultat efter finansiella poster	kr	-42 098	22 553	-37 522	-295 351
Soliditet	%	48	56	62	62
Likviditet	%	443	242	360	532
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	469	510	551	551
Låneskuld per totala kvm	kr	4 437	3 193	2 567	2 567

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	7 289 037	0	82 635	-685 752	22 553
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-179 223	179 223	
Balansering av föregående års resultat				22 553	-22 553
Årets resultat					-42 098
Belopp vid årets utgång	7 289 037	0	203 412	-783 976	-42 098

MA KL
8/11 21

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-783 976
Årets resultat	-42 098
	<hr/>
	-826 074

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-68 682
I ny räkning balanseras	-1 057 392
	<hr/>
	-826 074

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-42 098
Dispositioner	-231 318

Årets resultat efter dispositioner -273 416

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 434 730

MAK

JAB TLT

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

5(15)

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	926 778	950 666
Övriga rörelseintäkter	3	21 436	0
Summa rörelseintäkter		948 214	950 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-503 046	-342 377
Periodiskt underhåll	5	-68 682	-179 223
Övriga externa kostnader	6	-69 488	-168 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 135	-170 723
Summa rörelsekostnader		-875 351	-861 273
Rörelseresultat		72 863	89 393
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 244	4 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 205	-71 497
Summa finansiella poster		-114 961	-66 840
Resultat efter finansiella poster		-42 098	22 553
Årets resultat		-42 098	22 553

MA KL
SUI

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

6(15)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 337 267	10 005 903
Inventarier, verktyg och installationer	9	201 733	230 552
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	743 687
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 539 000</u>	<u>10 980 142</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	1 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		12 539 000	10 981 642
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	84 751
Övriga fordringar	11	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 743	41 562
Klientmedel i SHB		1 173 921	874 327
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 212 673</u>	<u>1 000 649</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		65 530	88 345
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>65 530</u>	<u>88 345</u>
Summa omsättningstillgångar		1 278 203	1 088 994
Summa tillgångar		13 817 203	12 070 636

MA KK
TRI
SLL

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

7(15)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

7 289 037

7 289 037

Fond för yttre underhåll

203 412

82 635

Summa bundet eget kapital

7 492 449

7 371 672

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-783 976

-685 752

Årets resultat

-42 098

22 553

Summa fritt eget kapital

-826 074

-663 199

Summa eget kapital

6 666 375

6 708 473

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

2 862 500

4 912 500

Summa långfristiga skulder

2 862 500

4 912 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 050 000

62 500

Leverantörsskulder

11 421

8 608

Skatteskulder

8 549

17 054

Övriga skulder

14

10 567

10 567

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

207 791

350 934

Summa kortfristiga skulder

4 288 328

449 663

Summa eget kapital och skulder

13 817 203

12 070 636

MT K&L
S&W T&I

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.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

MA KL
SUI TLI

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

9(15)

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	634 128	690 084
Årsavgifter lokaler	95 940	104 406
Bredband	13 608	13 608
*Övriga intäkter	183 102	142 568
Brutto	926 778	950 666
Summa nettoomsättning	<u>926 778</u>	<u>950 666</u>

*Intäkt Equadors del av kostnad.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Återförda reservationer fg år	21 436	0
Summa övriga rörelseintäkter	<u>21 436</u>	<u>0</u>

K MA
844 TLJ

Not 4 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	145 473	72 715
Reparationer, löpande underhåll	160 781	100 349
Elavgifter	63 075	46 856
Vatten och avlopp	24 579	22 959
Renhållning	26 298	22 043
Försäkringar	60 307	58 629
Equador Ambassads andel av underhållskostnader	-42 268	-42 268
Övriga fastighetskostnader	7 203	3 699
Internet	16 904	16 881
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 694	40 514
Summa driftskostnader	<u>503 046</u>	<u>342 377</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Dörrautomatik	0	43 500
Termostat	0	14 301
Spolning/filmning rör	0	101 500
Infordring stam	37 432	0
Räcke källare	31 250	0
Målning trapphus	0	0
Porttelefon	0	19 922
Summa periodiskt underhåll	<u>68 682</u>	<u>179 223</u>

MA
TJ
OK

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

11(15)

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	5 612
Kommunikation	5 189	3 579
Revision	23 156	22 563
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 875	35 390
Övriga förvaltningskostnader	4 268	8 151
Konsultarvoden	0	93 655
Summa övriga externa kostnader	69 488	168 950

Not 7 Finansiella intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 221	4 552
Övriga ränteintäkter	23	105
Summa finansiella intäkter	4 244	4 657

Uppllysningar till balansräkningen

KV MA
RI
OHH

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 939 921	5 939 921
Årets inköp - takomläggning	2 536 680	115 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 476 601	6 055 196
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 275 454	-1 133 550
Årets avskrivningar	-205 316	-141 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 480 770	-1 275 454
Utgående planenligt värde	<u>7 111 106</u>	<u>4 779 742</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>12 337 267</u>	<u>10 005 903</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 782 000	18 782 000
Taxeringsvärde mark	38 812 000	38 812 000
	<u>57 594 000</u>	<u>57 594 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	54 400 000	54 400 000
Lokaler	3 194 000	3 194 000
	<u>57 594 000</u>	<u>57 594 000</u>

MA K
TLI
SWS

Brf Engelbrekt 13
716419-3273

13(15)

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	288 190	288 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 190	288 190
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 638	-28 819
Årets avskrivningar	-28 819	-28 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 457	-57 638
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>201 733</u>	<u>230 552</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	743 687	0
- Inköp	1 792 993	743 687
- Omklassificeringar m m	-2 536 680	0
Utgående anskaffningsvärden	0	743 687
Redovisat värde	0	743 687

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	9	9
Summa övriga fordringar	<u>9</u>	<u>9</u>

OMA K
MA
TLI