



HSB BRF ENGELSMANNEN I STOCKHOLM ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769620-8292

Styrelsen för HSB Brf Engelsmannen i Stockholm

Org.nr: 769620-8292

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse 2020

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen, 769620-8292, har säte i Stockholm. Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Engelsmannen 5. Fastighetens byggnader, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, uppfördes år 1952. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar AB. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar, bostadsrättsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Tomträtten till fastigheten Stockholm Engelsmannen 5 förvärvades 15 mars 2012.

Lägenheter och lokaler

Vid förvärvet var 90 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 69 lägenheter upplåtna med hyresrätt. 2012 omvandlades 23 hyresrätter till bostadsrätter och en lokal ombyggdes till lägenhet upplåten med bostadsrätt. 2013 omvandlades fem hyresrätter till bostadsrätter och två lokaler byggdes om till lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 2014 har två hyresrätter omvandlats till bostadsrätter och två lokaler byggs om till lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 2015 har fem hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. 2016 har två hyresrätter och en lokal omvandlats till bostadsrätter. 2017 har tre hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. 2018 har ytterligare fem hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. 2019 omvandlades inga hyresrätter till bostadsrätter. Under 2020 omvandlades inga hyresrätter till bostadsrätter. Detta innebär att föreningen vid årets slut innefattar 141 bostadsrätter och 24 hyresrätter. Vidare finns sju stycken lokaler/förråd samt sju garage.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-08. På stämman deltog 12 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 189 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Under 2020 skedde 14 överlåtelse.

Styrelse

Kaj-Åke Sparflo	ordförande
Seppo Degardh	vice ordförande
Arvid Trybom	sekreterare
Therese Degardh	ledamot
Erik Seiger	ledamot
Anders Joachimsson	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tre protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Fredrik Johansson vald vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Mona Karlsson och Michael Maurin.

Förvaltning

Styrelsen har med stöd av HSB Stockholm skött förvaltningen för år 2020 inom områdena ekonomi, administrativ förvaltning, drift & teknik samt fastighetsskötsel.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av Therese Degardh, Seppo Degardh, Erik Seiger, Kaj-Åke Sparflo och Arvid Trybom. Firman tecknas av två i förening.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har:

- Ny el och belysning i och utanför samtliga garage och källaringångar. Även ny belysning miljöstugan ut- och invändigt.
- Påbörjat installation av ny belysning i matkällarförråd.
- Åtgärdat stödmurar på flera ställen, 120-148.
- Bytt takfläktar enligt underhållsplan.
- Utfört OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll).
- Nybyggda uteplatser och ny pergola med ny belysning på övre gården.
- Nya utemöbler övre gården.
- Bytt samtlig belysning i respektive värmecentral.

Aktiviteter

Vårstädning genomfördes i föreningens regi. Både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare deltog i aktiviteten. De som deltog tyckte att det var både trevligt och nyttigt.

Amortering

Det ursprungliga lånebeloppet på 72 miljoner färdigbetalades 2018.

22

Avskrivning

Korrekta avskrivningar i en bostadsrättsförening handlar om tre delar, en enkel och två lite svårare.

Den enkla delen är att en byggnad kan indelas i komponenter, vilka har olika tekniska och ekonomiska livslängder.

”Alla vet” att en fasad måste målas eller putsas ibland, tak skall läggas om, fönsterkarmar renoveras, o.s.v. De flesta har dessutom hört talas om byte av VA-stammar.

Med en professionell underhållsplan, vad beträffar åtgärder och livslängder, 10-60 år, kan den årliga avskrivningskostnaden beräknas. När något är utnött, inte fungerar eller är för omodernt tekniskt så finns det, tack vare avskrivningarna, resurser att skaffa nytt eller renovera.

Det positiva kassaflöde, som avskrivningarna skapar om resultatet är plus/minus noll över tid, kan antingen sparas på kistbotten eller användas till amorteringar, som möjliggör framtida lånemöjligheter.

Del nummer två är det värde, som blir över, när alla identifierbara komponenter har räknats bort. Den delen kallas ibland stommen, d.v.s. byggnadens skelett.

Om fasaden renoveras vid behov; hur länge står ytterväggarna?

Bostadsrättshavarna skall sköta sina egna ytskikt; hur länge står innerväggarna?

Utan jordbävningar och tsunamikatastrofer kan en byggnad på svenskt urberg till vissa delar ha en mycket lång, nästan obegränsad, livslängd.

Del tre är det övertvärde, som föreningen, och därmed dess medlemmar, har betalat för sin fastighet, jämfört med vad en kommersiell hyreshusförvaltare skulle vara villig att betala. Förklaringen till detta är, att det sammanlagda värdet av medlemmarnas bostadsrätter vida överstiger det redan för höga priset på fastigheten.

Är denna del tre i själva verket en del av nummer två och hur oändligt lång skall i så fall dess avskrivningstid vara?

Mot bakgrund av ovanstående har styrelsen låtit utomstående professionell expertis ta fram en underhållsplan, som ligger till grund för avskrivningar enligt del ett ovan.

För del två och tre tillämpas en avskrivningsplan på 200 år.

Vår förening har en mycket tillfredställande ekonomisk situation. Av sammanlagt 159 lägenheter vid starten 2012 var 90 bostadsrätter och 69 hyresrätter. Sedan dess har 45 av de sistnämnda upplåtits, vilket har ökat kassan liksom det egna kapitalet. Dessutom har sex lokaler omvandlats till och upplåtits som bostadsrättslägenheter. Sammantaget har detta möjliggjort slutamorteringar på föreningens lån på 72 mkr.

Att vi då några år, med en riktig avskrivningsplan, redovisar förlust, är inte något problem. Kassa och kapital kommer att vidmakthållas med nya upplåtelse.

Emellertid fortgår detta inte för evigt, varför medlemmarnas avgifter successivt måste anpassas. För 2021 har styrelsen dock beslutat att behålla avgiften från 2020. Det finns ingen anledning befara, att den behöver höjas på något dramatiskt sätt i framtiden.

yx

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Redan beslutat att göra under 2021:

- Sotning skorstenar och eldstäder
- Målning kvarstående garage samt diverse utrymmen
- Underhåll av entrédörrar samt garageportar
- Diverse takåtgärder och utbyte av stuprör
- Genomgång av träd på våra gårdar
- Våra gårdar - bommar och grindar
- Åtgärda trappan mellan 128 och 130 och trappan vid annexet
- Stamspolning
- Belysning källargångar
- Nya cykelställ i källarna

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7819	7793	7759	7903	7 697
Resultat efter finansiella poster	-489	-291	-539	-705	-976
Soliditet, %	99	99	99	91	88

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 134 343	29 712 754	1 960 390	-6 406 211	-290 984
Reservering till fond 2020			860 000	-860 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-523 711	523 711	
Balanserad i ny räkning				-290 984	290 984
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					-489 223
Belopp vid årets slut	138 134 343	29 712 754	2 296 679	-7 033 484	-489 223

10

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 033 494
Årets resultat	<u>-489 223</u>
	-7 522 717

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	-6 697 205
Årets resultat	-489 223
Reservering till underhållsfond	-860 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>523 711</u>
	-7 522 717

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 819 421	7 793 496
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 413 339	-4 236 355
Övriga externa kostnader	Not 3	-130 573	-160 492
Planerat underhåll		-523 711	-456 877
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-380 857	-376 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 869 996</u>	<u>-2 863 945</u>
Summa rörelsekostnader		-8 318 476	-8 094 129
Rörelseresultat		-499 055	-300 633
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	<u>9 832</u>	<u>9 649</u>
Summa finansiella poster		9 832	9 649
Årets resultat		-489 223	-290 984

v70

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	154 708 588	155 733 742
Inventarier och maskiner	Not 7	348 820	378 434
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	200 000
		<u>155 057 408</u>	<u>156 312 176</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 057 908</u>	<u>156 312 676</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 676	2 326
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 504 354	5 777 577
Övriga fordringar	Not 10	126 523	126 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	321 883	279 033
		<u>6 965 437</u>	<u>6 185 335</u>
Kassa och bank	Not 12	2 120 177	2 113 895
Summa omsättningstillgångar		<u>9 085 614</u>	<u>8 299 230</u>
Summa tillgångar		<u>164 143 521</u>	<u>164 611 906</u>

v20

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	138 118 343	138 118 343
Upplåtelseavgifter	29 712 754	29 712 754
Yttre underhållsfond	2 296 679	1 960 390
	<u>170 127 776</u>	<u>169 791 487</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 033 494	-6 406 221
Årets resultat	-489 223	-290 984
	<u>-7 522 717</u>	<u>-6 697 205</u>
Summa eget kapital	<u>162 605 058</u>	<u>163 094 282</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	247 250	310 612
Skatteskulder	25 874	19 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 265 339	1 187 364
	<u>1 538 463</u>	<u>1 517 624</u>
Summa skulder	1 538 463	1 517 624
Summa eget kapital och skulder	<u>164 143 521</u>	<u>164 611 906</u>

V.30

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-489 223	-290 984
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 869 996	2 863 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 380 773</u>	<u>2 572 961</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 324	-2 262
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	20 839	-20 230
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 348 287</u>	<u>2 550 470</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 615 228	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 615 228</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	733 059	2 550 470
Likvida medel vid årets början	7 891 472	5 341 002
Likvida medel vid årets slut	8 624 531	7 891 472

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

vjo



HSB Brf Engelsmannen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 200 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,64 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

7.70

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 943 048	5 943 048
Hyror	1 804 362	1 807 970
Övriga intäkter	93 039	42 544
Bruttoomsättning	<u>7 840 449</u>	<u>7 793 562</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-21 028	0
Hyresförluster	0	-66
	7 819 421	7 793 496
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	661 271	515 182
Reparationer	363 190	252 583
El	82 208	90 663
Uppvärmning	1 601 370	1 681 773
Vatten	274 157	270 631
Sophämtning	199 005	182 504
Fastighetsförsäkring	101 274	101 410
Kabel-TV och bredband	80 005	79 660
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	248 745	240 165
Förvaltningsarvoden	201 708	220 529
Tomträttsavgäld	569 200	569 200
Övriga driftkostnader	31 206	32 055
	4 413 339	4 236 355
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	3 614	3 614
Förbrukningsinventarier och varuinköp	73 646	0
Administrationskostnader	17 456	113 305
Extern revision	15 375	16 000
Medlemsavgifter	20 482	27 573
	130 573	160 492
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	297 300	298 978
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala avgifter	77 557	75 443
Pensionskostnader och förpliktelser	0	-5 577
Övriga personalkostnader	0	1 615
	380 857	376 459
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 115	2 009
Övriga ränteintäkter	6 717	7 640
	9 832	9 649

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	172 482 940	172 482 940
Årets investeringar	1 815 228	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 298 168	172 482 940
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 749 198	-13 914 867
Årets avskrivningar	-2 840 382	-2 834 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 589 580	-16 749 198
Utgående bokfört värde	154 708 588	155 733 742
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	840 000	840 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	456 000	456 000
Summa taxeringsvärde	162 296 000	162 296 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	616 574	616 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	616 574	616 574
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-238 140	-208 526
Årets avskrivningar	-29 614	-29 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-267 754	-238 140
Bokfört värde	348 820	378 434
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	200 000	200 000
Årets investeringar	-200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	200 000

vxo

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	126 498	126 383
Skattefordran	25	17
	<u>126 523</u>	<u>126 400</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	<u>321 883</u>	<u>279 033</u>
	321 883	279 033
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	20 000	20 000
SBAB	2 100 177	2 093 895
	<u>2 120 177</u>	<u>2 113 895</u>
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	625 802	620 114
Övriga upplupna kostnader	639 537	567 250
	<u>1 265 339</u>	<u>1 187 364</u>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

m.p



HSB Brf Engelsmannen i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

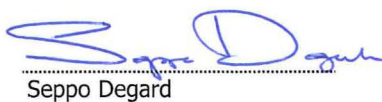
Stockholm, den 18/5 2021


Anders Joachimsson


Arvid Trybom


Erik Seiger


Kaj-Ake Sparflo


Seppo Degard


Therese Degard

Vår revisionsberättelse har 2021 - 05 - 19 lämnats beträffande denna årsredovisning


Fredrik Johansson

Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelsmannen i Stockholm, org.nr. 769620-8292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelsmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 Engelsmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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 fortlopande 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:

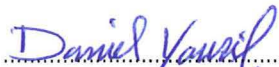
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, viktiga 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 den 19/5 2021



Daniel Yousif
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Fredrik Johansson
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor