



# HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Leksand

Org.nr. 769611-6800

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01—2020-12-31**

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag med säte i Leksand. Dess huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 2004-11-22 med byggnadsår 2006. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bryggaren 4 med adresserna Hotellbacken 4 A-H, 4 K-N samt Bryggarbacken 5 A-D. Föreningen består av 16 bostadsrättslägenheter fördelade på 8 hus. Garageplats ingår i varje bostadsrätt.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta/kvm</u>
4 rum och kök	16	89.8
Bostäder	16	1 437

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag och inkluderar gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötsel och även ekonomisk och administrativ förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Föreningen har en underhållsplan för åren 2019–2029 som är upprättad 2020-01-22 av styrelsen.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 794 kr/m<sup>2</sup>. Årsavgifterna höjdes senast 2016 med 3,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Styrelsen har för avsikt att höja avgifterna för år 2022. I avgiften ingår utöver garageplats även vatten och kabel-tv.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni och genomfördes med poströstning. Detta med anledning av covid-19-pandemin. Endast styrelsen närvarade vid själva stämman.

*Styrelsen har under året haft följande sammansättning:*

*Fram till årsmötet:*

Håkan Lindgren (ordförande), Marianne Gustafsson (ledamot), Bo Nyblom (ledamot), Ulla Tornvall (sekreterare och vice ordförande) samt Kenneth Östlin, ledamot utsedd av HSB.

*Efter årsmötet:*

Håkan Lindgren (ordförande), Adrienne Domeij (ledamot), Marianne Gustafsson (ledamot) Ulla Tornvall (sekreterare och vice ordförande) samt Kenneth Östlin, ledamot utsedd av HSB.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Adrienne Domeij, Marianne Gustafsson och Ulla Tornvall.

Styrelsen har under helåret hållit 9 möten inklusive konstituerande möte.

Firmatecknare har under helåret varit Håkan Lindgren, Bo Nyblom/Marianne Gustafsson och Ulla Tornvall.

Studieansvarig har varit Marianne Gustafsson.

Föreningsvald revisor har varit Per-Fredrik Tottie.  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor har varit BoRevision AB.

Valberedningen har bestått av Bo Englund, sammankallande, och Margareta Rönnegård.

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Håkan Lindgren med Ulla Tornvall som suppleant.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är god och stabil men tyngs fram till våren 2022 av höga lånekostnader. Då ska ett större lån omsättas till en förmodat lägre räntekostnad. För att i någon mån dra nytta av föreningens goda likviditet har vi förlängt tidigare placering på 500 000 kronor på räntebärande konto i Leksands Sparbank med ytterligare ett år.

Vi har under 2020 förstärkt vårt avtal med HSB om fastighetsskötsel för ökad effektivitet inom olika skötselområden. Ett särskilt avtal har träffats för service och tillsyn av föreningens hissar efter besiktning, reparation och omprogrammering.

Under året drabbades en lägenhet av en större vattenskada i anslutning till en diskmaskin, vilket försakade stort besvär för den boende och kostnader för föreningen.

Föreningens byggnader är efter 15 år i gott skick och har stått sig väl i förhållande till underhållsplanen. Förutom styrelsens årliga besiktning av byggnader och mark planerar vi en större fastighetsbesiktning år 2022.

Några planerade underhållsåtgärder 2021:

- Förse alla hus 8 med plattor intill grund på sydsidan.
- Besiktiga björkar nära hus på föreningens mark.
- Mäta radon i 14 lägenheter (2”piloter” klara 2020, väl under gränsvärdet 200 becquerel).

### Historik, underhåll:

- 2008 2-årig statusbesiktning av lägenheter, byggnader och mark.  
2009 Extra besiktning av hustaken och skadade takpannor byttes ut.  
2010 Installation av extra snörasskydd på varje hustak.  
2012 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.  
2012 Service och funktionskontroll av varmvattenregulatorer.  
2013 Funktionskontroll av kylskåpsdetalj.  
2014 Statuskontroll av lägenheternas våtutrymmen.
- 2015 Fasad- och stödmursbesiktning samt nya tilluftsventiler till lägenheterna.  
2016 Förstärkning av stödmurar, 10-årig fasadbesiktning.  
2017 Byten till 4 nya brandvarnare i alla lägenheter.  
2017 Översyn och tätning av glipor i fasadputs intill husfönstren.  
2017 Service och funktionskontroll av lägenheternas värmecentraler.  
2018 Nya varmvattenregulatorer installerades i lägenheternas värmecentraler.  
2018 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt kontroll av takplattor.
- 2019 Ommålning av Hotellbackens garagebyggnad.  
2019 Service på samtliga garageportar.  
2019 Frilagt mark från malplacerad rönnspirea vid Bryggarbacken för nyplantering 2020.  
2019 Förnyelse av Energideklarationer.  
2019 Stamspolning i alla lägenheter påbörjad, klar januari 2020.  
2019 Radonmätning påbörjad.
- 2020 Ommålning av Bryggarbackens garagebyggnader.  
2020 Stamspolning i alla bostäder.  
2020 Installation av vattenlarm till diskmaskiner.  
2020 Reparation och omprogrammering för hissarnas säkerhet.  
2020 Omfattande plantering av nya växter (ersätter rönnspirea) *ae*

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 27. Medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen eftersom fler än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har varje bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare. Även HSB Mälardalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Antal medlemmar vid årets början	27
Nya medlemmar	0
Medlemmar som lämnat föreningen	0
Antal medlemmar vid årets slut	27

Under räkenskapsåret har en (1) bostadsrätt sålts med tillträde för nya ägare den 1 april 2021.

### Medlemsaktiviteter

Styrelsen informerar löpande om aktuella händelser genom medlemsbrev och mejl. Pandemin har tyvärr starkt begränsat informella möten och kontakter. Till exempel ställdes föreningens årliga julgransglögg in.

För styrelsen har möten i slutet på 2020 och början på 2021 ägt rum via telefon och mejl.

### Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	1 154	1 146	1 141	1 147	1 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	6	-9	3	-24
Avgiftsnivå kr/kvm	794	794	794	794	794
Yttre fond kr/kvm	73	120	103	159	204
Lån kr/kvm	9 570	9 640	9 709	9 779	9 848
Soliditet %	58	58	57	57	57
Likviditet i %	529	505	451	387	348
Genomsnittlig skuldränta i %	2,29	2,29	2,29	2,30	3,11

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 168 000	173 017	-213 303	6 390
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			6 390	-6 390
Disp. fond för yttre uh enl. styrel- sebeslut		-165 897	165 897	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		98 000	-98 000	
Årets resultat				-115 707
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>19 168 000</b>	<b>105 120</b>	<b>-139 016</b>	<b>-115 707</b>

cc

### Resultatdisposition

Ansamlad förlust	-	206 913
Disposition ur UH-fond		165 897
Avsatt till UH-fond	-	98 000
Årets resultat	-	<u>115 707</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	254 723

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 254 723

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 105 120 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -47 810 kr.

cc

## HSB Brf Engelbrekt i Leksand

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 154 162	1 145 786
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 154 162</b>	<b>1 145 786</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-625 523	-486 894
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 233	-22 306
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-38 074	-39 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-271 360	-271 360
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-956 189</b>	<b>-820 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>197 973</b>	<b>325 336</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 002	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-315 682	-318 946
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-313 680</b>	<b>-318 946</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-115 707</b>	<b>6 390</b>

## HSB Brf Engelbrekt i Leksand

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	31 392 782	31 664 142
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>31 392 782</u>	<u>31 664 142</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>31 393 282</u></b>	<b><u>31 664 642</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	0	5 905
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 046 465	1 476 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 568	40 584
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 075 033</u>	<u>1 523 426</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 575 033</u></b>	<b><u>1 523 426</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>32 968 315</u></b>	<b><u>33 188 068</u></b>

## HSB Brf Engelbrekt i Leksand

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 168 000	19 168 000
Fond för yttre underhåll		105 120	173 017
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>19 273 120</u>	<u>19 341 017</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-139 016	-213 303
Årets resultat		-115 707	6 390
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-254 723</u>	<u>-206 913</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>19 018 397</b></u>	<u><b>19 134 104</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>13 652 000</u>	<u>13 752 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 652 000</u>	<u>13 752 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000	100 000
Leverantörsskulder		31 107	21 918
Skatteskuld		1 304	10 216
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	13 503	11 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>152 004</u>	<u>158 423</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>297 918</u>	<u>301 964</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>13 949 918</u>	<u>14 053 964</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>32 968 315</b></u>	<u><b>33 188 068</b></u> <i>cc</i>



**HSB Brf Engelbrekt i Leksand**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-115 707	6 390
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	271 360	271 360
Kassaflöde från löpande verksamhet	155 653	277 750
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 921	-1 996
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 046	4 950
Kassaflöde från löpande verksamhet	169 528	280 704
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>69 528</b>	<b>180 704</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 476 937</b>	<b>1 296 233</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 546 465</b>	<b>1 476 937</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



**HSB Brf Engelbrekt i Leksand****Noter**

---

**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnad	0,90%
---------	-------

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt**

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

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. 

## HSB Brf Engelbrekt i Leksand

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 140 480	1 140 480
	Hyror	3 870	0
	Övriga intäkter	9 812	5 306
		<u>1 154 162</u>	<u>1 145 786</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetskötsel, serviceavtal mm	173 711	145 878
	Reparationer	46 672	30 804
	El	44 994	44 971
	Vatten	57 290	50 171
	Sophämtning	23 538	27 095
	Övriga avgifter	42 918	35 901
	Förvaltningskostnader	46 483	46 649
	Fastighetsavgift	22 864	22 032
	Övriga driftskostnader	1 156	10 139
	Planerat underhåll	165 897	73 255
		<u>625 523</u>	<u>486 894</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Kontorsmaterial och trycksaker	3 988	4 721
	Porto och bankavgifter	462	252
	Juridiska avgifter	150	0
	Revisionskostnad	8 875	8 025
	Medlems- och styrelseaktiviteter	658	3 508
	Medlemsavgift HSB	6 400	5 100
	Övriga kostnader	700	700
		<u>21 233</u>	<u>22 306</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	32 000	33 729
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	170	333
	Sociala kostnader	3 904	3 828
		<u>38 074</u>	<u>39 890</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	271 360	271 360
		<u>271 360</u>	<u>271 360</u>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter	2 000	0
	Ränteintäkter skattekonto	2	0
		<u>2 002</u>	<u>0</u>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	315 566	318 137
	Räntekostnader kortfristiga skulder	116	231
	Övriga finansiella kostnader	0	578
		<u>315 682</u>	<u>318 946</u>

## HSB Brf Engelbrekt i Leksand

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	30 995 000	30 995 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 995 000	30 995 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 230 858	-1 959 498
Årets avskrivningar	-271 360	-271 360
Utgående avskrivningar	-2 502 218	-2 230 858
<b>Bokfört värde</b>	<b>28 492 782</b>	<b>28 764 142</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 900 000	2 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 900 000	2 900 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 900 000</b>	<b>2 900 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>31 392 782</b>	<b>31 664 142</b>
Taxeringsvärde för Bryggaren 4 i Leksand. Värdeår 2006.		
Byggnad - bostäder hyreshus	11 600 000	11 600 000
Mark - bostäder hyreshus	1 466 000	1 466 000
	13 066 000	13 066 000
Taxeringsvärde totalt	13 066 000	13 066 000
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11 Kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	5 905
	<b>0</b>	<b>5 905</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 046 465	1 476 937
	<b>1 046 465</b>	<b>1 476 937</b>
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Leksands Sparbank, fasträntkonto	500 000	0
	<b>500 000</b>	<b>0</b>

## HSB Brf Engelbrekt i Leksand

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 14 Eget kapital**

	Medlemsinsatser		Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Upplåtelse- avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång		19 168 000	173 017	-213 303	6 390
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				6 390	-6 390
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-165 897	165 897	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			98 000	-98 000	
Årets resultat					-115 707
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>19 168 000</b>	<b>105 120</b>	<b>-139 016</b>	<b>-115 707</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2753917372	2,01%	2025-06-18	7 000 000	0
Swedbank	2753917448	2,57%	2022-03-25	6 752 000	100 000
				13 752 000	100 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **13 652 000**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

13 252 000

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar	14 727 000	14 727 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 727 000</b>	<b>14 727 000</b>

**Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

100 000	100 000
<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Skattekonto	0	280
Arbetsgivaravgifter	3 903	2 826
Källskatt	9 600	8 301
	<b>13 503</b>	<b>11 407</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	89 135	95 428
Upplupna räntekostnader	49 775	50 182
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 094	12 813
	<b>152 004</b>	<b>158 423</b>

SC

HSB Brf Engelbrekt i Leksand

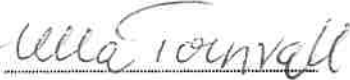
Noter

2020-12-31

2019-12-31

Leksand, 2021 - 03 - 04

  
Håkan Lindgren


  
Ulla Tornvall


  
Kenneth Östlin

  
Marianne Gustafsson

  
Adrienne Domeij

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 09

  
Per-Fredrik Tottie  
Av stämman vald revisor

  
Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelbrekt i Leksand, org.nr. 769611-6800

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt i Leksand för år 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 Leksand för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltså 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 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.

Leksand den 19/3 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

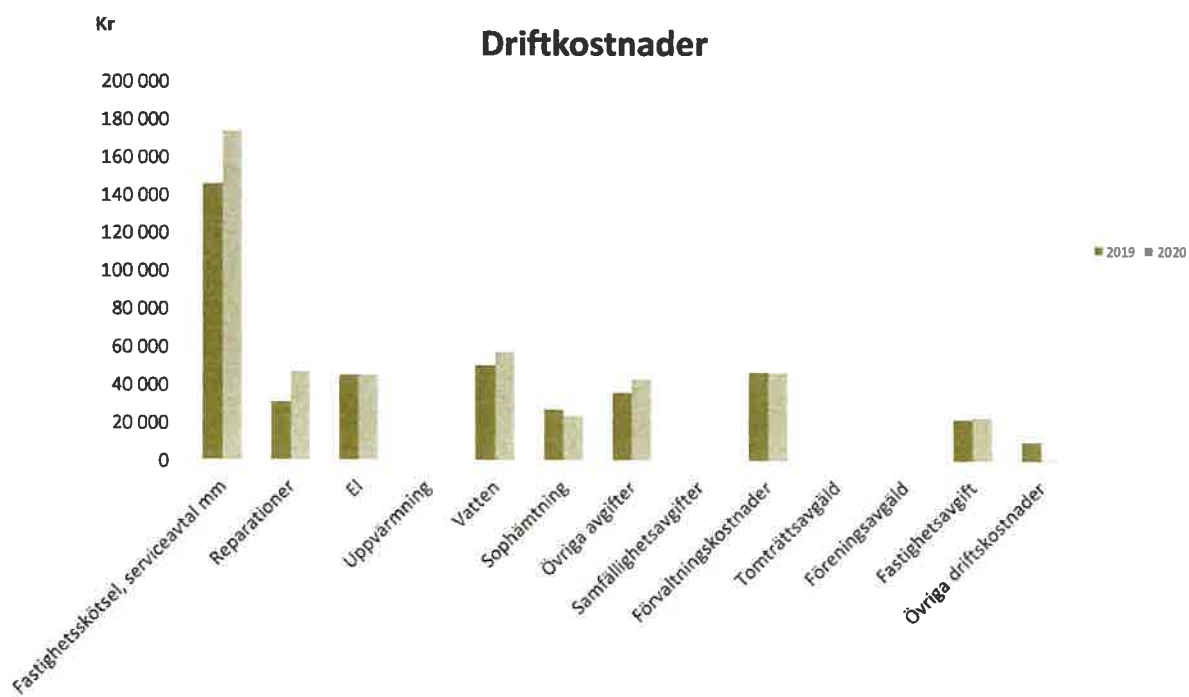
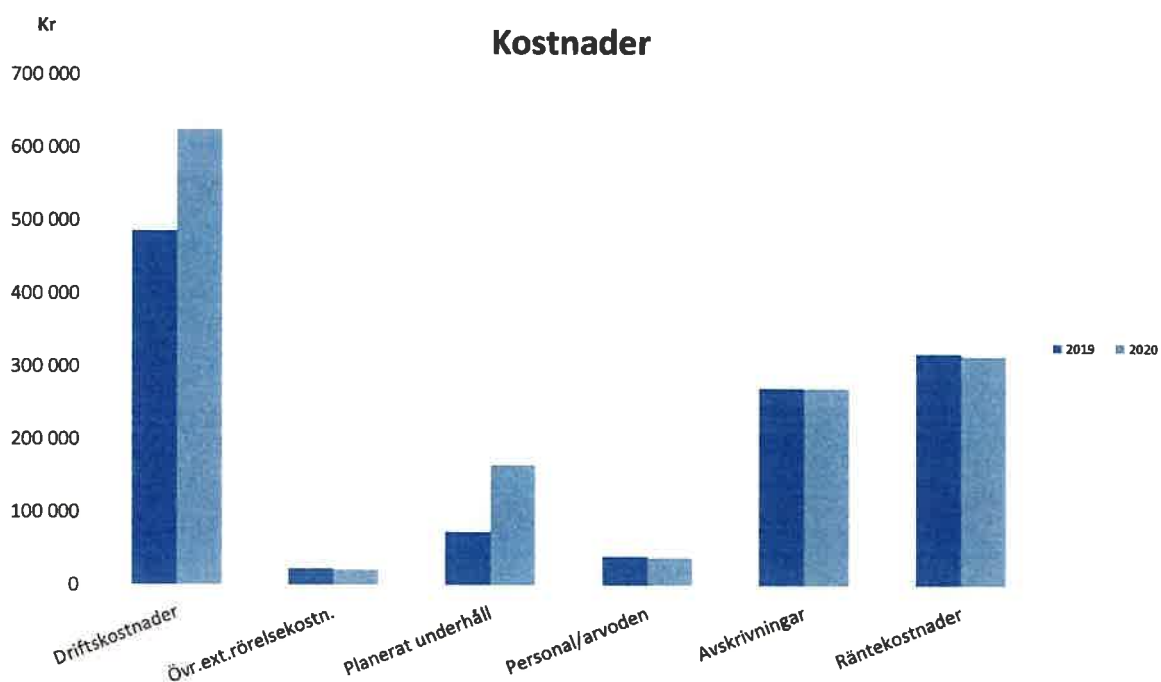


Per-Fredrik Tottie

Av föreningen vald revisor



**HSB Brf Engelbrekt i Leksand**








# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Engelbrekt i Leksand



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 224 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 9570 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  12%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  71 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 794 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**BALANSRÄKNINGEN (BR)** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

**INRE UNDERHÅLLSFOND** är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**LIKVIDITET** visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

**RESULTATRÄKNINGEN (RR)** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

**SOLIDITET** visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**STÄLLDA PANTER** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

**YTTRE FONDEN** är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.