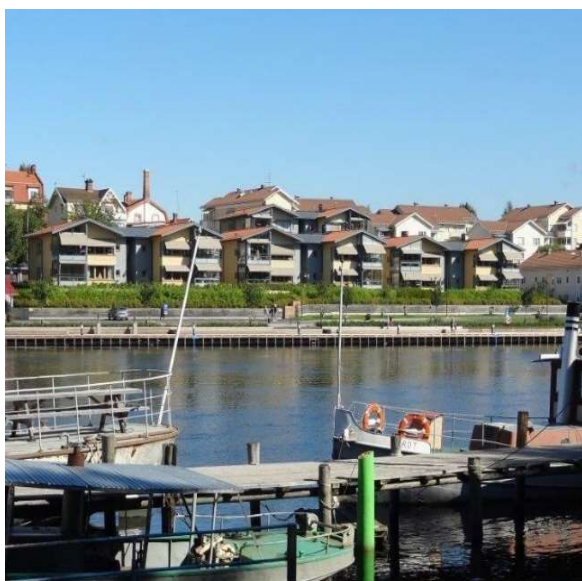




ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Engelbrekt i Leksand



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 341 kr/kvm	 Investeringsbehov 79 kr/kvm	 Skuldsättning 9 006 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 103 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 069 kr/kvm	

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
341 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
79 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Vi har för avsikt att genomarbeta underhållsplanen för 50 år under 2026.

NYCKELTAL



Skuldsättning
9 006 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
103 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 069 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Engelbrekt i Leksand med säte i Leksand org.nr. 769611-6800 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Leksand kommun: med adresserna: Hotellbacken 4 A-H, 4 K-N samt Bryggbacken 5 A-D.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggaren 4	2004-11-22	2006

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 437
Totalt 16 objekt		1 437

Föreningens lägenheter fördelas på 8 hus: 16 st 4 rok.
Yta/lägenhet: 89,8 kvm
Garageplats ingår i varje bostadsrätt.

Fastighetsskötsel och administrativt förvaltningsstöd har enligt offerter och avtal utförts av HSB MälarDalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tege Tornvall	Ordförande
Christer Sterner	Sekreterare
Gerhard Henrikson	Ledamot
Kjell-Anders Eriksson	Ledamot
Kenneth Östlin	HSB-ledamot

Styrelsens sammansättning är fr.o.m ordinarie föreningsstämma 2025-05-20 t.o.m. nästkommande ordinarie stämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tege Tornvall, Gerhard Henrikson och Christer Sterner.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tege Tornvall, Christer Sterner, Gerhard Henrikson och Kjell-Anders Eriksson.

Revisorer har varit: Kaj Snellman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Adrienne Sirks Domeij (sammankallande) och Margit Henrikson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har fastställt budgeten för 2026 och beslutat om oförändrad årsavgift. Senaste höjningen var 2024-01-01 då årsavgiften höjdes med 20%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-08-25.

Årets underhåll och händelser

- Montage av skydd mot svalbon.
- Reparationer av hissar samt målning av skadade hissdörrar.
- Laddboxar installerades i 3 garage med lastbalansering.
- Upphandling av PreZero som ny entreprenör för återvinning av plastförpackningar, papper, tidningar, metallförpackningar samt glödlampor.
- En bostadsrätt har bytt ägare under året.



Underhåll, historik – urval av åtgärder under perioden 2015 - 2024

Årtal	Åtgärd
2015	Nya tilluftsventiler i samtliga lägenheter
2016	Förstärkning av stödmurar vid mark
2017	Tätning av glipor i fasadputs vid fönster. Installation av nya brandvarnare i alla lägenheter. Service och funktionskontroll i lägenheternas värmecentraler.
2018	Installation av nya varmvattenregulatorer. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Kontroll av husens takpannor.
2019	Underhållsmålning av garagebyggnad på Hotellbacken. Service på garageportar. Energideklarationer. Radonmätning i alla lägenheter.
2020	Underhållsmålning av garagebyggnad Bryggarbacken. Stamspolning i alla lägenheter. Installation av vattenlarm till diskmaskiner. Reparation och omprogrammering av hissarnas säkerhetssystem.
2021	Radonmätning i alla lägenheter. Tätning av rör i värmecentraler. Plattläggning invid hussocklar. Besiktning av byggnader och mark samt brandsläckare.
2022	Översyn och service i ventilationsanläggningen i alla lägenheter. Besiktning och service av hissar. Besiktning av byggnader och mark samt brandsläckare.
2023	Underhållsmålning av bostadshusens alla träfasader i sydläge.
2024	Besiktning av yttre tak samt efterföljande takvårdsåtgärder. Utebelysning ersattes av LEDlampor. OVK genomfördes. Besiktning av hissar utfördes.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2026

- Reparation av hiss vid Bryggarbacken.
- Fortsatta montage av skydd mot svalbon.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

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.

Alla medlemmar har inloggning till Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där finns information om den egna lägenheten, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	341	307	233	218	240
Skuldsättning, kr/kvm	9 006	9 102	9 191	9 258	9 500
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 006	9 102	9 191	9 258	9 500
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	12
Energikostnad, kr/kvm	103	94	88	80	71
Årsavgifter, kr/kvm	1 069	1 069	891	819	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 083	1 078	909	829	800
Nettoomsättning, tkr	1 552	1 549	1 294	1 192	1 150
Resultat efter finansiella poster, tkr	214	82	-87	-6	-2
Soliditet, %	59	59	58	58	58

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 168 000	0	0	19 168 000
Underhållsfond, kr	181 182	0	57 000	238 182
S:a bundet eget kapital, kr	19 349 182	0	57 000	19 406 182
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-426 119	81 927	-57 000	-401 192
Årets resultat, kr	81 927	-81 927	214 015	214 015
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-344 192	0	157 015	-187 177
S:a eget kapital, kr	19 004 990	0	214 015	19 219 005

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-344 192
Årets resultat, kr	214 015
Reservation till underhållsfond, kr	-57 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-187 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-187 177
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 551 785	1 549 261
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 717	0
Summa Rörelseintäkter		1 556 502	1 549 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-647 945	-747 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 964	-42 434
Personalkostnader	Not 6	-48 492	-46 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-275 278	-272 378
Summa Rörelsekostnader		-1 020 679	-1 109 448
Rörelseresultat		535 823	439 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 655	58 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-345 463	-416 205
Summa Finansiella poster		-321 808	-357 886
Resultat efter finansiella poster		214 015	81 927
Resultat före skatt		214 015	81 927
Årets resultat		214 015	81 927



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	30 073 740	30 314 219
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 073 740	30 314 219
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		30 074 240	30 314 719

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	767 267	997 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 997	50 574
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		818 264	1 048 268
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 812	341
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 812	341
Summa Omsättningstillgångar		2 327 076	2 048 609
Summa Tillgångar		32 401 316	32 363 328

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 168 000	19 168 000
Fond för yttre underhåll	238 182	181 182
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	19 406 182	19 349 182
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-401 192	-426 119
Årets resultat	214 015	81 927
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-187 177	-344 192
Summa Eget kapital	19 219 005	19 004 990

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1312 813 280	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 813 280	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	128 040	13 080 000
Leverantörsskulder	42 424	21 950
Skatteskulder	2 088	12 847
Övriga kortfristiga skulder	Not 1412 470	14 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15184 009	229 100
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	369 031	13 358 338
Summa Skulder	13 182 311	13 358 338
Summa Eget kapital och skulder	32 401 316	32 363 328



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	535 823	439 813
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	275 278	272 378
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	275 278	272 378
Erhållen ränta	24 791	57 257
Erlagd ränta	-424 755	-432 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	411 137	337 152
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 084	5 926
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	41 945	-26 138
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	21 861	-20 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	432 998	316 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-34 800	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 800	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-138 680	-128 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 680	-128 000
Årets kassaflöde	259 518	188 939
Likvida medel vid årets början	1 997 456	1 808 517
Likvida medel vid årets slut	2 256 975	1 997 456



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 536 192	1 536 192
	Hyror förbrukningsbaserad	9 761	0
	Hyror övrigt	5 251	3 422
	Övriga primära intäkter	581	9 647
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 551 785	1 549 261
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 551 785	1 549 261

I årsavgiften ingår bredband, kabel-TV, bredbandstelefoni, garageplats med mv-uttag och vatten (kallt).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	3 467	0
	Intrångsersättning, Adven	1 250	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 717	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-252 939	-296 597
	Snö och halk-bekämpning	-35 186	-46 408
	Reparationer	-57 246	-19 903
	Planerat underhåll	0	-87 335
	El	-50 900	-50 754
	Vatten	-97 328	-84 888
	Sophämtning	-40 696	-50 895
	Fastighetsförsäkring	-35 908	-34 880
	Kabel-TV och bredband	-39 508	-39 556
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 234	-36 510
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-647 945	-747 725
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 178	-9 845
	Extern revision	-15 000	-11 750
	Konsultkostnader	-10 000	-2 550
	Medlemsavgifter	-10 400	-10 400
	Föreningsverksamhet	-2 700	-4 929
	Övriga förvaltningskostnader	-4 686	-2 960
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 964	-42 434
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 000	-37 750
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-4 492	-5 160
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-48 492	-46 910

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-271 359	-271 360
	Avskrivning på markanläggning	-3 919	-1 019
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-275 278	-272 378
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 404	19 169
	Ränteintäkter placeringar	20 237	38 837
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14	314
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 655	58 319
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-345 051	-415 953
	Övriga räntekostnader	-412	-252
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-345 463	-416 205

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 995 000	30 995 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 900 000	2 900 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 187	10 187
	Årets investering , laddboxar	34 800	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 939 987	33 905 187
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 590 968	-3 318 590
	Årets avskrivningar	-275 278	-272 378
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 866 247	-3 590 968
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 073 740	30 314 219
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 000 000	15 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	720 000	727 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 266 000	1 866 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	345 000	316 000
	<i>Summa</i>	20 331 000	18 309 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 727 000	14 727 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 727 000	14 727 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	748 163	997 115
	Skattekonto och momsfordran	19 104	579
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	767 267	997 694
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	500 000
	Leksands Sparbank, fasträntekonto	500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 000 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Leksands Sparbank	2,67%	2027-06-30	7 000 000	0
Leksands Sparbank	2,67%	2027-06-30	5 941 320	128 040
			12 941 320	128 040
Långfristig del			12 813 280	
Nästa års amortering av långfristig skuld			128 040	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			128 040	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			128 040	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			512 160	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,67%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	1 123	2 858
Källskatt	3 300	8 400
Övriga kortfristiga skulder	8 047	3 183
<i>Summa Övriga skulder</i>	12 470	14 441

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	112 088	128 337
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 348	0
Upplupna räntekostnader	960	80 252
Övriga upplupna kostnader	68 613	20 511
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	184 009	229 100

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-15.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt i Leksand för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 räkenskapsåret 2025 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kaj Snellman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Engelbrekt i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tege Tornvall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:20:45



Christer Sterner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:39:54



Gerhard Erik Bertil Henrikson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:32:13



Kjell-Anders Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:12:46



Kenneth Östlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:48:35



Kaj Snellman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 23:28:14



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 06:38:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Engelbrekt i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kaj Snellman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 23:26:20



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 06:41:46



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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