



HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Leksand

Org.nr. 769611–6800

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31



Spar årsredovisningen, den kan behövas vid exempelvis kontakt med bank eller vid försäljning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Engelbrekt i Leksand med säte i Leksand org.nr. 769611-6800 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2020-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Leksand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggaren 4	2004-11-22	2006
Totalt 1 objekt		

Adresserna Hotellbacken 4 A-H, 4 K-N samt Bryggarbacken 5 A-D.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1437
Totalt 16 objekt		1437

Föreningens lägenheter fördelas på 8 hus: 16 st 4 rok.

Yta/lägenhet: 89,8 kvm

Garageplats ingår i varje bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Nyblom	Ordförande
Ulla Tornvall	Vice ordförande/sekreterare
Gerhard Henrikson	Ledamot
Ulf Sunnanängs	Ledamot
Kenneth Östlin	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Nyblom, Ulla Tornvall, Gerhard Henrikson och Ulf Sunnanängs.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt vid ett tillfälle under hösten genomfört sin egen årliga okulära besiktning av byggnader och mark.

Firman tecknas två i förening av Bo Nyblom, Ulla Tornvall, Gerhard Henrikson och Ulf Sunnanängs.

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

Valberedning har varit: Adrienne Sirks Domeij (sammankallande), Tege Tornvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Bo Nyblom.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Vid stämman har en bostadsrätt en (1) röst oavsett antalet innehavare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Höjningen beror i huvudsak på kraftigt ökad räntekostnad för ett av föreningens två bolån, därtill ökande kostnader för fastighetsskötsel, löpande driftkostnader för el, vatten, avfallshantering och fastighetsförsäkring samt ökad avsättning till föreningens underhållsfond.

I månadsavgiften till föreningen ingår:

- Telias bredband 250/250 Mbit /sekund
- Telia tv med Streaming och Play-tjänster
- Månadsavgiften vid bredbandstelefon
- Garageplats med motorvärmar-uttag
- Vatten (kallt)

Föreningen har en underhållsplan för åren 2024-2050 som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Planen är ett levande dokument som styrelsen löpande reviderar.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-17.

Årets underhåll och händelser

- Bostadshusens alla träfasader i sydläge har underhållmålats av Skoglunds Bygg.
- För genomförande under 2024 har styrelsen antagit en offert från LA Takvård för rengöring av hustaken samt en offert från Smedby Fastighetsservice AB för byte av utomhusbelysning till LED-lampor.
- Styrelsen har upphandlat och erbjudit samtliga bostadsrättsinnehavare en möjlighet att till förmånligt pris byta lägenhetens befintliga markisdukar till nya fräscha. 13 av våra 16 lägenheter antog erbjudandet.
- Föreningens årliga driftmöte med HSB om fastighetsskötseln hölls den 7 september.
- För vissa arbeten med jord och växter har vi av budgetskäl anlitat Veteranpoolen.
- Föreningens underhållsplan har löpande stämts av och reviderats av styrelsen.
- Det komplicerade ekonomiska ränteläget har medfört flera förhandlingsmöten med Handelsbanken om det bolån som föreningen har tecknat i Stadshypotek.

Underhåll, historik – urval av åtgärder under perioden 2015 - 2022

Årtal	Ändamål
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 samtliga lägenheter Service och funktionskontroll av lägenheternas värmecentraler
2018	Installation av nya varmvattenregulatorer Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Kontroll av takpannor
2019	Underhållsmålning av garagebyggnad på Hotellbacken Service av garageportar Energideklarationer, förnyelse Radonmätning i samtliga lägenheter
2020	Underhållsmålning av garagebyggnad Bryggarbacken Stamspolning i samtliga lägenheter Installation av vattenlarm till diskmaskiner Reparation och omprogrammering av säkerhetssystem i hissarna Plantering av nya växter
2021	Radonmätning klar i samtliga lägenheter Tätning kring rör i värmecentraler Plattläggning invid hussocklar Besiktning av byggnader och mark samt brandsläckare
2022	Översyn och service av ventilationsanläggningar i samtliga lägenheter Besiktning och service av hissar Besiktning av byggnader och mark samt brandsläckare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2024:

- Byte av utomhusbelysning till LED-lampor.
- Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK.
- Rengöring av hustaken och vid behov byte av takpannor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27. Medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter (16) eftersom fler än en medlem kan äga samma lägenhet. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning till Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där varje medlem har tillgång till information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Medlemsaktiviteter

Styrelsen informerar fortlöpande om aktuella händelser och styrelsebeslut genom medlemsbrev, både digitalt via e-post och i pappersform. Inför jul- och nyårshelgen arrangerar vi årligen en uppskattad och välbesökt utomhus-sammankomst för föreningens medlemmar. Glögg, pepparkakor, mingel och jul- och nyårshälsningar står på programmet.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	233	218	240	224	244
Skuldsättning, kr/kvm	9 191	9 258	9 500	9 570	9 640
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 191	9 258	9 500	9 570	9 640
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	88	80	71	71	66
Årsavgifter, kr/kvm	891	819	794	794	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	909	829	800	803	797
Nettoomsättning, tkr	1 294	1 192	1 150	1 154	1 146
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	-6	-2	-116	6
Soliditet, %	58	58	58	58	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen är beräknade på boyta 1 437 kvm och lokalyta 0 kvm.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). Föreningen har ingen kostnad för värme. Vid jämförelse med andra föreningar kan deras nyckeltal innefatta värme.

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.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året samt ökade räntekostnader. Underhållsåtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	178 517	0	-30 000	148 517
S:a bundet eget kapital, kr	19 346 517	0	-30 000	19 316 517
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-330 164	-6 301	30 000	-306 464
Årets resultat, kr	-6 301	6 301	0	-86 990
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-336 465	0	30 000	-393 454
S:a eget kapital, kr	19 010 052	0	0	18 923 063

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120.000 kr samt ianspråktagande skett med 150.000 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	-336 464
Årets resultat, kr	-86 990
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	150 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-393 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-393 454
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 294 405	1 191 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 726	0
Summa rörelseintäkter		1 306 131	1 191 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-707 270	-622 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 778	-28 940
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-49 467	-44 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-272 379	-272 889
Summa rörelsekostnader		-1 063 893	-968 949
Rörelseresultat		242 238	222 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 345	5 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-366 573	-234 896
Summa finansiella poster		-329 228	-229 231
Årets resultat		-86 990	-6 301

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	30 586 597	30 858 976
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		30 586 597	30 858 976
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 587 097	30 859 476
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	794 465	597 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 401	41 368
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		846 865	638 808
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	17 669	4 847
Summa omsättningstillgångar		1 864 534	1 643 655
SUMMA TILLGÅNGAR		32 451 631	32 503 131

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 168 000	19 168 000
Fond för yttre underhåll		148 517	178 517
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 316 517	19 346 517
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-306 464	-330 164
Årets resultat		-86 990	-6 301
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-393 454	-336 464
Summa eget kapital		18 923 063	19 010 053
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 000 000	7 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		7 000 000	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	6 208 000	6 304 000
Leverantörsskulder		46 520	11 467
Skatteskuld		24 126	12 734
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	17 166	15 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	232 757	149 310
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 528 569	6 493 078
Summa skulder		13 528 569	13 493 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 451 631	32 503 131

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-86 990	-6 301
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	272 379	272 889
Kassaflöde från löpande verksamhet	185 389	266 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 649	451
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	131 491	8 829
Kassaflöde från löpande verksamhet	302 230	275 868
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-96 000	-348 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 000	-348 000
Årets kassaflöde	206 230	-72 132
Likvida medel vid årets början	1 602 287	1 674 420
Likvida medel vid årets slut	1 808 517	1 602 287

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

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	0,9%
---------	------

Markanläggningar	10%
------------------	-----

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.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter*	1 280 064	1 176 560
Övriga avgifter; hyra laddstolpe	6 471	7 344
Övriga intäkter; överlåtelse- och andrahandsavgifter	7 870	7 975
	1 294 405	1 191 879
*I årsavgiften ingår bredband, kabel-TV, bredbandstelefon, garageplats med mv-uttag och vatten (kallt)		
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	11 726	0
	11 726	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	190 685	212 811
Reparationer	52 991	41 225
El	61 329	57 065
Vatten	65 052	57 952
Sophämtning	29 734	34 635
Övriga avgifter	76 052	74 779
Förvaltningskostnader	45 573	48 536
Fastighetsavgift	35 854	34 734
Övriga driftskostnader	0	13 651
Planerat underhåll	150 000	47 266
	707 270	622 653
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	6 173	9 338
Porto och bankavgifter	450	520
Juridiska avgifter	300	0
Revisionskostnad	9 687	9 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 580	2 693
Medlemsavgift HSB	10 400	6 400
Övriga kostnader	2 188	989
	34 778	28 940
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 000	37 000
Revisorsarvode	4 000	3 000
Sociala kostnader	5 467	4 467
	49 467	44 467
Övriga		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	271 360	271 360
Markanläggningar	1 019	1 529
	272 379	272 889
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	37 295	5 665
Ränteintäkter skattekonto	50	0
	37 345	5 665
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	366 321	232 896
Räntekostnad skattekonto	2	0
Övriga finansiella kostnader	250	2 000
	366 573	234 896

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	30 995 000	30 995 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 995 000	30 995 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 044 938	-2 773 578
Årets avskrivningar	-271 360	-271 360
Utgående avskrivningar	-3 316 298	-3 044 938
Bokfört värde	27 678 702	27 950 062
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 900 000	2 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 900 000	2 900 000
Bokfört värde	2 900 000	2 900 000
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	10 187	10 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 187	10 187
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 274	255
Årets avskrivningar	-1 019	-1 529
Utgående avskrivningar	-2 292	-1 274
Bokfört värde	7 895	8 913
Summa byggnader, mark och markanläggningar	30 586 597	30 858 976
Taxeringsvärde för Bryggaren 4 i Leksand. Värdeår 2006.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 127 000	16 127 000
Mark - bostäder hyreshus	2 182 000	2 182 000
	18 309 000	18 309 000
Taxeringsvärde totalt	18 309 000	18 309 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 616	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	790 849	597 440
	794 465	597 440
Not 13 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna	500 000	500 000
Leksands Sparbank, fasträntekonto	500 000	500 000
	1 000 000	1 000 000
Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	17 669	4 847
	17 669	4 847

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Eget kapital

	Medlemsinsatser		Underhålls-	Balanserat	
	Upplåtelse-	Insatser	fond	resultat	Årets resultat
	avgifter				
Belopp vid årets ingång	0	19 168 000	178 517	-330 164	-6 301
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-6 301	6 301
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-150 000	150 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			120 000	-120 000	
Årets resultat					-86 990
Belopp vid årets slut	0	19 168 000	148 517	-306 464	-86 990

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	580685	4,88%	2024-01-02	6 208 000	128 000
Swedbank	2753917372	2,01%	2025-06-18	7 000 000	0
				13 208 000	128 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**7 000 000**

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

12 568 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

Summa ställda säkerheter

14 727 000

14 727 000

14 727 000

14 727 000**Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	128 000	128 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	6 080 000	6 176 000
	6 208 000	6 304 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	5 466	4 467
Källskatt	11 700	11 100
	17 166	15 567

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	120 382	107 722
Upplupna räntekostnader	96 344	22 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 031	19 299
	232 757	149 310

Leksand, 2024

Digitalt signerad av

.....
Bo Nyblom

.....
Gerhard Erik Be Henrikson

.....
Kenneth Östlin

.....
Ulla Tornvall

.....
Ulf Sunnanängs

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Terje Gudbrandsen
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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 2023 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 revisorssed 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, medelförvaltningen 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

Terje Gudbrandsen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Engelbrekt i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO NYBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 11:40:43



ULF SUNNANÄNGS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 09:23:38



ULLA TORNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 09:54:08



GERHARD ERIK BE HENRIKSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 17:09:44



KENNETH ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 16:42:34



TERJE GUDBRANDSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 19:28:52



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:51:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Engelbrekt i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TERJE GUDBRANDSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 19:42:20



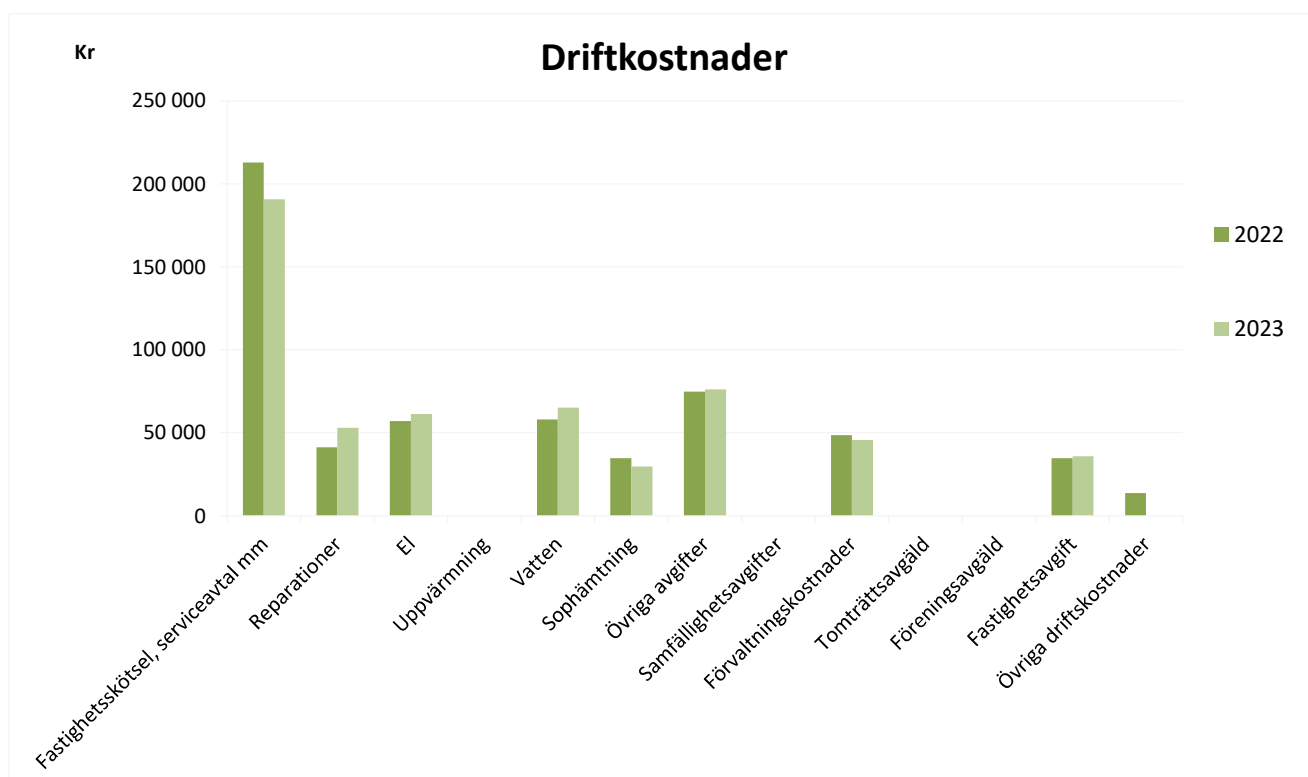
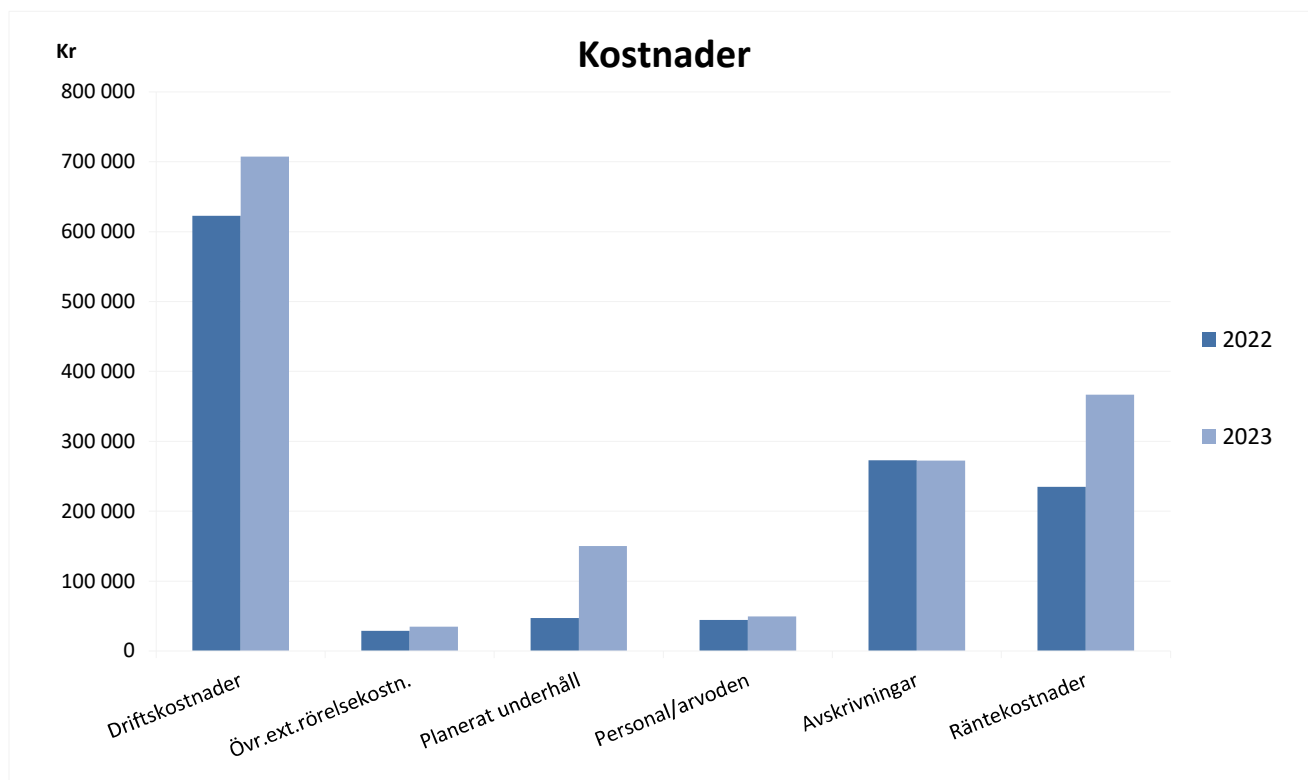
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:53:05



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Engelbrekt i Leksand



233

KR/KVM

SPARANDE



9 191

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



10%

RÄNTEKÄNSLIGHET



88

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



891

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 233 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
	Investeringsbehov 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-behoven.	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.
	Skuldsättning 9 191 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
	Räntekänslighet 10%	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 %
	Energikostnad 88 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + 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.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 891 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

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.