



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Engelbrekt i Leksand



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 307 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 9 102 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 94 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	



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Engelbrekt i Leksand med säte i Leksand org.nr. 769611-6800 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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. 2025-12-31.

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
Ulla Tornvall	Ordförande
Kjell-Anders Eriksson	Ledamot
Gerhard Henrikson	Ledamot
Tege Tornvall	Ledamot
Kenneth Östlin	HSB-ledamot
Adrienne Sirks Domeij	Suppleant

Styrelsens sammansättning är fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 t.o.m. nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Tornvall, Kjell-Anders Eriksson, Gerhard Henrikson, Tege Tornvall och Adrienne Sirks Domeij.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Carina Sunnanängs (sammankallande) och Margit Henrikson, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representant i HSB fullmäktige har varit: Ulla Tornvall med Gerhard Henrikson som ersättare.

Föreningsstämma

På ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 deltog 21 personer från 12 av föreningens 16 bostadsrätter. Varje bostadsrätt har 1 (en) röst på stämman. Stämman fattade beslut nr 1 av 2 att anta HSB Normalstadgar 2023. Vid en extra föreningsstämma 2024-11-05 togs beslut nr 2 av 2 att anta nya föreningsstadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr o m 2024-01-01 med + 20 % i huvudsak på grund av förändrad bolåneränta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

I månadsavgiften till föreningen ingår:

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

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 den 2024-09-10.

Årets underhåll och händelser

- Husens takpannor rengjordes och ytbehandlades av LA Takvård och ett antal takpannor byttes till nya. Pannorna behandlades en extra gång i maj på grund av det torra vädret.
- Obligatorisk Ventilationsbesiktning, OVK, genomfördes i alla lägenheter med godkänt resultat.
- All utomhusbelysning på föreningens mark försågs med LED-armatur.
- Husens hissar besiktigades enligt föreskrivna regler (vartannat år).
- Styrelsen genomförde sin egen besiktning av byggnader och mark den 10 september.
- Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma den 14 maj samt en extra stämma den 5 november för slutligt beslut om att tillämpa nya föreningsstadgar.

Underhåll, historik – urval av åtgärder under perioden 2015 - 2023

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 vattenarm 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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2025

- Planerad kontroll och vid behov service i lägenheternas värmecentraler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27. Under året har 5 medlemmar tillkommit och 3 medlemmar har avgått. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 29.

Antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter när fler än 1 medlem äger samma lägenhet. Vid stämman har varje bostadsrätt 1 röst oavsett antal innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Styrelsen informerar löpande om aktuella händelser och styrelsebeslut genom medlemsbrev. I december har föreningen av tradition en populär glöggssammankomst utomhus i skenet från marschaller och egen tänd julgran.

Alla medlemmar har möjlighet att logga in i Mitt HSB, HSB-Portalen, www.hsb.se/malardalarna och se information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	307	233	218	240	224
Skuldsättning, kr/kvm	9 102	9 191	9 258	9 500	9 570
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 102	9 191	9 258	9 500	9 570
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	94	88	80	71	71
Årsavgifter, kr/kvm	1 069	891	819	794	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 078	909	829	800	803
Nettoomsättning, tkr	1 549	1 294	1 192	1 150	1 154
Resultat efter finansiella poster, tkr	82	-87	-6	-2	-116
Soliditet, %	59	58	58	58	58

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

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 el och vatten 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. Begränsad relevans i en brf.

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	148 517	0	32 665	181 182
S:a bundet eget kapital, kr	19 316 517	0	32 665	19 349 182
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-306 464	-86 990	-32 665	-426 119
Årets resultat, kr	-86 990	86 990	81 927	81 927
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-393 454	0	49 262	-344 192
S:a eget kapital, kr	18 923 063	0	81 927	19 004 990

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 335 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	-393 454
Årets resultat, kr	81 927
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-344 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-344 192
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 549 261	1 294 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 726
Summa Rörelseintäkter		1 549 261	1 306 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-747 725	-703 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 434	-38 190
Personalkostnader	Not 6	-46 910	-49 467
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-272 378	-272 378
Summa Rörelsekostnader		-1 109 448	-1 063 893
Rörelseresultat		439 813	242 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58 319	37 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-416 205	-366 573
Summa Finansiella poster		-357 886	-329 228
Resultat efter finansiella poster		81 927	-86 990
Resultat före skatt		81 927	-86 990
Årets resultat		81 927	-86 990



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	30 314 219	30 586 597
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 314 219	30 586 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		30 314 719	30 587 097

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	997 694	794 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 574	52 401
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 048 268	846 865
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		341	17 669
<i>Summa Kassa och bank</i>		341	17 669
Summa Omsättningstillgångar		2 048 609	1 864 534
Summa Tillgångar		32 363 328	32 451 631

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 168 000	19 168 000
Fond för yttre underhåll	181 182	148 517
Summa Bundet eget kapital	19 349 182	19 316 517

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-426 119	-306 464
Årets resultat	81 927	-86 990
Summa Ansamlad förlust	-344 192	-393 454

Summa Eget kapital

19 004 990 18 923 063

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	7 000 000
Summa Långfristiga skulder		0	7 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 080 000	6 208 000
Leverantörsskulder		21 950	46 520
Skatteskulder		12 847	24 126
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	14 441	17 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	229 100	232 757
Summa Kortfristiga skulder		13 358 338	6 528 568

Summa Skulder

13 358 338 13 528 568

Summa Eget kapital och skulder

32 363 328 32 451 631



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	439 813	242 238
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	272 378	272 378
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	272 378	272 378
Erhållen ränta	57 257	34 778
Erlagd ränta	-432 297	-292 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 152	256 877
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 926	-12 082
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 138	57 436
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-20 213	45 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	316 939	302 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-128 000	-96 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 000	-96 000
Årets kassaflöde	188 939	206 230
Likvida medel vid årets början	1 808 517	1 602 287
Likvida medel vid årets slut	1 997 456	1 808 517

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.

Resultat- och balansräkning och noter

Mallen för årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

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: 114 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 536 192	1 280 064
	Hyror övrigt	3 422	6 471
	Övriga primära intäkter	9 647	7 870
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 549 261	1 294 405
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 549 261	1 294 405

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	11 726
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	11 726

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-247 499	-143 246
	Snö och halk-bekämpning	-46 408	-47 439
	Reparationer	-19 903	-52 991
	Planerat underhåll	-87 335	-150 000
	El	-50 754	-61 329
	Vatten	-84 888	-65 052
	Sophämtning	-50 895	-29 734
	Fastighetsförsäkring	-34 880	-30 356
	Kabel-TV och bredband	-39 556	-45 696
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 510	-35 854
	Förvaltningsavtalskostnader	-49 098	-42 161
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-747 725	-703 858

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-9 845	-9 098
	Extern revision	-11 750	-9 687
	Konsultkostnader	-2 550	0
	Medlemsavgifter	-10 400	-10 400
	Föreningsverksamhet	-4 929	-5 580
	Övriga förvaltningskostnader	-2 960	-3 425
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 434	-38 190

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 750	-40 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-5 160	-5 467
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 910	-49 467
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-271 360	-271 360
	Avskrivning på markanläggning	-1 019	-1 019
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-272 378	-272 378
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	19 169	16 584
	Ränteintäkt placeringar	38 837	20 564
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	314	198
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	58 319	37 345
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-415 953	-366 321
	Övriga räntekostnader	-252	-252
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-416 205	-366 573

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 905 187	33 905 187
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 318 590	-3 046 212
	Årets avskrivningar	-272 378	-272 378
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 590 968	-3 318 590
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 314 219	30 586 597
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 127 000	16 127 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 182 000	2 182 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 309 000	18 309 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB MälarDalarna ek. förening	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	997 115	790 849
	Skattekonto	579	3 616
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	997 694	794 465
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	Leksands Sparbank, fasträntekonto	500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,01%	2025-06-18	7 000 000	0
Stadshypotek AB	3,9%	2025-01-02	6 080 000	128 000
			13 080 000	128 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 080 000	
Kortfristig del			13 080 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			128 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			512 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,89%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	2 858	5 466
Källskatt	8 400	11 700
Övriga kortfristiga skulder	3 183	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	14 441	17 166

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	128 337	120 382
Upplupna räntekostnader	80 252	96 344
Övriga upplupna kostnader	20 511	16 031
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	229 100	232 757

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 2024.

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 2024 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. 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 räkenskapsåret 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Engelbrekt i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA TORNVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:11:06



GERHARD ERIK BE HENRIKSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:40:25



TEGE TORNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:15:53



KJELL-ANDERS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:48:22



KENNETH ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:26:54



KAJ SNELLMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:04:30



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:12:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-10 kl. 10:17:35



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:13:46



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
307 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
0 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

Används ej.

NYCKELTAL



Skuldsättning
9 102 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
9 %

DEFINITION

1 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
94 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.

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.