

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Engelbrekt i Söderköping

Org.nr. 725000-2602

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-12-19. Styrelsen har sitt säte i Söderköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår en bostadsrättstilläggsförsäkring för boende i HSB Brf Engelbrekt. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 december 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Teresia Gustafsson	Ordförande	
Liselott Andersson	Vice ordförande	i tur att avgå
Susanne Myhrberg	Sekreterare, studieorganisatör	
Jan Nordin	Ledamot	i tur att avgå
Inger Karlsson	Ledamot	
Stellan Sannebrink	Ledamot	i tur att avgå
Magnus Eriksson	Ledamot, utsedd av HSB	
Prijo Wiman	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Teresia Gustafsson, Liselott Andersson och Stellan Sannebrink, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Utöver det har den s.k. Fönstergruppen haft 14 möten.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Susanna Barany, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Jan Nordin som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Stellan Sannebrink som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Pettersson, sammankallande, Eva Andersson och Marie Nilsson.

Studie- och fritidsverksamhet

- Hösten 2019 började bra. Vi hade bra beläggning i den nya föreningslokal som byggdes förra året. Sedan kom 2020 och coronapandemin och all uthyrning försvann på en dag.
- På våren 2020 insåg vi att många kommer att vara hemma i sommar. Vi skapade då en liten trädgårdsodling. Utan någon förkunskap så har det frodats i pallkragarna.
- Under våren fick vår förening extra uppmärksamhet i tidningen HSB Östra. Det blev ett fint reportage tyckte vi inblandade.
- Vi har fått studiebesök från andra brf:er som har besökt oss för att höra om vårt fönsterbyte. Detta kommer nog ske fler gånger.
- Året avslutades med en trevlig fest på gården. Vi passade på att fira fönsterbytet och skördade potatis, grönsaker och rabarber.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Engelbrekt 13 i Söderköpings kommun med adress Skönbergagatan 8-10 och Bielkegatan 11-13. Husen färdigställdes år 1948 och innehåller 40 bostäder om 2 238,5 m² och lokaler om 877,5 m².

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
21 st.	2 rum och kök
14 st.	3 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

2000/01	Renovering av fasader och vid byte av balkongräcken gjordes en mindre utökning av balkongerna som samtidigt försågs med markiser.
2006/07	Byte av VA-stammar och renovering av badrum samt takbeklädningen på samtliga hus byttes ut.
2007/08	Relining av avloppsrör under bottenplattan samt målning av fönster.
2008/09	Byte av samtliga entrédörrar.
2009/10	Byte av dörrar till affärslokaler samt ombyggnad av en affärslokal.
2010/11	Nytt låssystem till affärslokalerna installerades.
2011/12	Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna och installation av postboxar.
2014/15	Färdigställande av övernattningsrum i källaren
2015/16	Nätning av takutsprång
2016/17	Renovering av affärslokaler
2017/18	Målning i källare och tvättstuga samt nya tvättmaskiner och torkutrustning
2018/19	Nytt cykelförråd och ny föreningslokal.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Telia	Bredband / Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Uppdraget som vicevärd delas mellan Stellan Sannebrink som är mer inriktad på det praktiska och Liselott Andersson som fokuserar på det administrativa.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga föreningens hyreslokaler är uthyrda vid räkenskapsårets utgång, även om det i två av lokalerna inte bedrivs någon verksamhet. Coronapandemin gjorde att hyresgästerna har haft en tuff vår och sommar. Styrelsen tog snabbt ett beslut att erbjuda våra hyresgäster med kundrelationer hyresrabatt. Detta initiativ var mycket uppskattat. De beviljade rabatterna har till en del ersatts med statligt bidrag.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs löpande av styrelsen.

Underhåll/investeringar

- Föreningen har bytt samtliga fönster i fastigheten till en kostnad av 2 700 tkr. Investeringen skrivs av på 50 år. En fönstergrupp skapades som har varit drivande i att genomföra fönsterbytet. Projektet startade i augusti 2019 och samtliga fönster satt på plats precis innan semestern 2020. Slutbesiktning av hela projektet gjordes i augusti 2020.
- Ihop med fönsterbytet passade vi även på att byta markisväv på samtliga markiser.
- Vi har även plåtat in den gamla skorstenen på Bielkegatan 11.
- Samtliga källarnedgångar har fått ett lyft med ny färg på sockeln och räcken. Även järngrinden och staketet har fått ny färg.
- Den mörka gången mellan Bielkegatan 11 och 13 är ett minne blott. Två nya lampor är på plats. Samtidigt så byttes alla övriga ytterlampor ut till samma typ av lampor.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 0 (4) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47 (47). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt den 40-åriga underhållsplanen. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter tills vidare.

Följande planer finns för år 2020/2021:

- Efter den extra föreningsstämman som var i oktober arbetar vi nu vidare med att ta in offertrar och hjälp med om hur vi ev. kan bygga om Lokalen "Bakfickan" till lägenheter
- Vi fortsätter se över utemiljön. Vissa rabatter kommer planteras om och vi kommer bygga ytterligare en uteplats.
- Vi har budgeterat för att göra om ett rum i källaren till ett enklare gym.
- Staketet mot grusparkering är i behov av upprustning, vi avvaktar något om vilken omfattning det kan tänkas bli beroende på hur bygglovet på vår grannfastighet fortskrider.

e

Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhets- och lokalyta.

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	1 599	1 589	1 568	1 568	1 568
Årets resultat, tkr	73	381	89	109	-640
Balansomslutning, tkr	10 032	7 624	7 275	7 380	7 713
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	714	710	700	700	700
Driftkostnad, kr/kvm *	534	544	534	538	
Ränta, kr/kvm	15	13	16	16	
Lån, kr/kvm	2 159	1 397	1 449	1 510	
Fond för yttre underhåll, tkr	768	798	591	620	
Likviditet %	169%	158%	224%	209%	
Soliditet %	27%	34%	31%	29%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl låneomsättning). Normalt bör talet vara >100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel. Talet bör aldrig vara under noll.

*I driftkostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader, personalkostnader och arvoden samt övriga rörelsekostnader.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 2 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån under år 2019/2020 för bostäder uppgår till 714 kr/m² inkl. hushållsel samt Telias TV-paket Lagom.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 280	98 685	798 415	1 285 365	380 702	2 623 446
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				380 702	-380 702	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			247 000	-247 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-277 235	277 235		0
Årets resultat					72 673	72 673
Belopp vid årets utgång	60 280	98 685	768 180	1 696 302	72 673	2 696 120

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

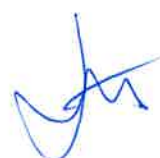
Balanserat resultat	1 696 302
Årets resultat	72 673
Summa till stämmans förfogande	1 768 975

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 768 975
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

e





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Engelbrekt i Söderköping

725000-2602

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 314 888	2 322 175
Övriga rörelseintäkter	3	27 019	34 493
Summa rörelseintäkter		2 341 907	2 356 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 263 332	-1 324 007
Övriga externa kostnader	5	-172 732	-210 587
Underhåll enligt plan	6	-277 235	0
Personalkostnader och arvoden	7	-216 695	-161 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-283 855	-239 384
Övriga rörelsekostnader	8	-10 584	0
Summa rörelsekostnader		-2 224 432	-1 935 618
Rörelseresultat		117 474	421 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 536	1 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 337	-41 761
Summa finansiella poster		-44 801	-40 348
Resultat efter finansiella poster		72 673	380 702
Årets resultat		72 673	380 702

Tilläggsupplysning

Årets resultat	72 673	380 702
Reservering till fond yttre underhåll	-247 000	-207 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	277 235	0
Överskott	102 908	173 702

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

e



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Engelbrekt i Söderköping

725000-2602

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 664 249	6 275 878
Inventarier, verktyg och installationer	10	98 011	109 003
Pågående nyanläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 762 261	6 384 881
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 762 761	6 385 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 100	2 783
Momsfordran		21 900	0
Avräkningskonto HSB Östra		679 393	687 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 237	47 809
Summa kortfristiga fordringar		763 630	738 458
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	5 500	600
Summa kassa och bank		5 500	600
Summa omsättningstillgångar		1 269 130	1 239 058
SUMMA TILLGÅNGAR		10 031 891	7 624 440

e



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Engelbrekt i Söderköping

725000-2602

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		60 280	60 280
Upplåtelseavgifter		98 685	98 685
Fond för yttre underhåll		768 180	798 415
Summa bundet eget kapital		927 145	957 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 696 302	1 285 365
Årets resultat		72 673	380 702
Summa fritt eget kapital		1 768 975	1 666 067
Summa eget kapital		2 696 120	2 623 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	2 082 848
Summa långfristiga skulder		0	2 082 848
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	6 726 752	2 270 684
Leverantörsskulder		60 933	71 602
Aktuella skatteskulder		11 219	8 733
Övriga skulder	17	101 352	72 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	435 515	494 699
Summa kortfristiga skulder		7 335 771	2 918 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 031 891	7 624 440

e

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Avskrivning på de nya fönstren har skett för en månad.

Cykelförråd 5 %

Inventarier 10 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	1 599 180	1 588 740
Hyrer	727 057	734 062
Hyresrabatter pga. coronapandemin	-58 010	0
Hyresbortfall	-31 980	-66 792
Elintäkter	37 291	57 905
Gemensamhetslokal	10 600	0
Gästrum / Övernattningsrum	7 300	9 100
Bidrag för coronarabatter	23 450	0
Avsättning till inre fond	0	-840
Summa nettoomsättning	2 314 888	2 322 175

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Överlåtelse-/pansättningsavgift	2 790	8 535
Bonus HSB	0	19 113
Återbäring försäkringsbolag	7 113	6 845
Övriga ersättningar och intäkter	17 116	0
Övriga rörelseintäkter	27 019	34 493

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation, förbrukningsmaterial mm	12 612	6 236
Löpande underhåll	114 249	58 386
Elavgifter	186 636	224 775
Uppvärmningsavgifter	415 872	451 309
Vatten och avlopp	127 092	166 608
Sophämtning	43 313	48 053
Försäkringar	38 549	37 549
Bredband/kabel-TV	43 836	38 449
Fastighetsskötsel	154 630	158 069
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	102 410	100 330
Förbrukningsinventarier	24 132	34 245
Summa driftskostnader	1 263 332	1 324 007

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 499	11 356
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	101 887	104 257
Övriga förvaltningskostnader	9 373	16 837
Konsultarvoden	10 263	10 013
Medlemsavgift HSB	17 630	17 630
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 260	2 058
Möteskostnader	2 362	8 047
Fritidsverksamhet	5 900	4 873
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	930	11 050
Juridisk konsult	12 626	24 465
Summa övriga externa kostnader	172 732	210 587

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	277 235	0
Summa underhåll enligt plan	277 235	0

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	69 861	71 867
Arvode vicevärd	52 164	49 587
Arvode föreningsvald revisor	2 200	2 200
Övriga arvoden	44 100	0
Sociala avgifter	48 370	37 986
Summa personalkostnader och arvoden	216 695	161 640

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Övriga rörelsekostnader	2019/2020	2018/2019
Utrangering av gamla fönster	10 584	0
Summa övriga rörelsekostnader	10 584	0
9 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 681 997	11 790 660
Ingående anskaffningsvärde mark	72 000	72 000
Årets investering fönster	2 671 818	0
Årets investering föreningslokal	0	743 556
Årets omklassificering cykelförråd	0	147 781
Årets utrangering gamla fönster	-325 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 100 216	12 753 997
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 478 119	-6 239 650
Återförda avskrivningar utrangering gamla fönster	315 015	0
Årets avskrivningar	-272 863	-238 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 435 966	-6 478 119
Utgående redovisat värde	8 664 249	6 275 878
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 101 000	3 101 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 424 000	1 424 000
Totalt taxeringsvärde	30 125 000	30 125 000

Fastighetsbeteckning: Engelbrekt 13



10 Inventarier, verktyg och installationer	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	109 919	0
Årets investering, inventarier till föreningslokal	0	109 919
Utgående anskaffningsvärde	109 919	109 919
Ingående avskrivningar enligt plan	-916	0
Årets avskrivning	-10 992	-916
Utgående avskrivning enligt plan	-11 908	-916
Utgående redovisat värde	98 011	109 003
11 Pågående nyanläggningar	2020-08-31	2019-08-31
Ingående värde	0	68 750
Årets investering cykelförråd	0	79 031
Omklassificering cykelförråd	0	-147 781
Utgående redovisat värde	0	0
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	500 000
14 Kassa och bank	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank swishkonto	5 500	600
Summa kassa och bank	5 500	600



15 Skulder till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,551	2020-12-30	2 156 404	2 178 408
Stadshypotek AB	0,502	2021-04-19	2 487 500	0
Stadshypotek AB	1,23	2021-06-30	2 082 848	2 175 124
			6 726 752	4 353 532
Nästa års amortering beräknas uppgå till			142 276	136 284
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			6 584 476	2 134 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	2 082 848
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			569 104	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			6 015 372	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			6 885 000	6 885 000
Summa ställda säkerheter			6 885 000	6 885 000
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			142 276	136 284
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			6 584 476	2 134 400
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			6 726 752	2 270 684
17 Övriga skulder			2020-08-31	2019-08-31
Momsskuld			0	13 661
Personalens källskatt			36 366	0
Lagstadgade sociala avgifter			38 089	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond			26 897	58 767
Summa övriga kortfristiga skulder			101 352	72 427
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			58 767	58 961
Uttag under året			-31 870	-1 034
Avsättning			0	840
Utgående värde			26 897	58 767



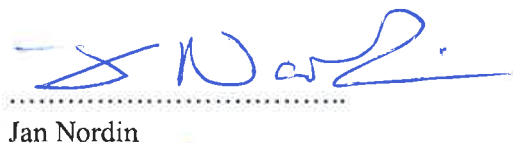
HSB - där möjligheterna bor

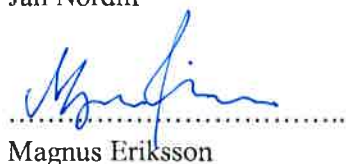
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	22 500	122 154
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	7 070	37 986
Upplupna räntekostnader	7 773	6 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 177	151 518
Förskottsbetalda hyror och avgifter	167 996	176 568
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	435 515	494 699

Söderköping 2020-10-29


Teresia Gustafsson


Susanne Myhrberg


Jan Nordin

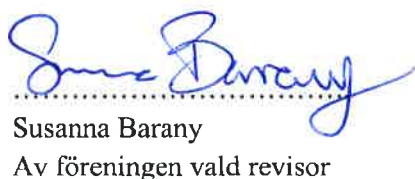

Magnus Eriksson


Liselott Andersson


Inger Karlsson


Stellan Sannebrink

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/11-20


Susanna Barany
Av föreningen vald revisor


Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelbrekt i Söderköping, org.nr. 725000-2602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt i Söderköping för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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 Söderköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Söderköping den 9/1- 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Susanna Barany
Av föreningen vald revisor