

---

# Årsredovisning

BRF Engelbrektsgårdarna  
Org nr: 785000-0410

2019-01-01 – 2019-12-31





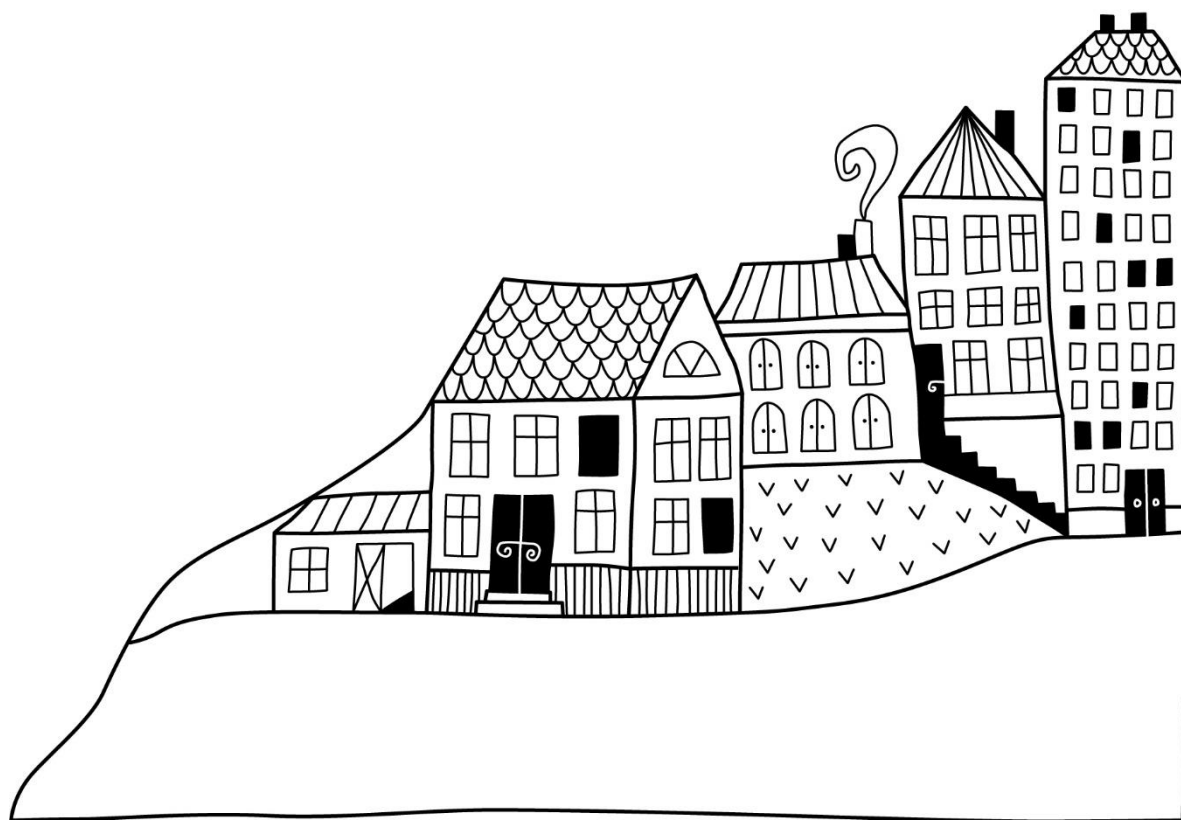
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Engelbrektsgårdarna får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Resultatet är lägre än föregående år med anledning av ökade kostnader för drift. Även de övriga externa kostnaderna har ökat. Räntekostnaderna har minskat i jämförelse med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 277% till 162%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 029 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Väster 9:3, 10:2, 10:5 och 10:6 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 192 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1946-1948. Fastighetens adress är Engelbrektsgatan. Klintbergsgatan och Brändströmsgatan i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam RB försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Från och med 2020-02-01 kommer bostadstillägget ingå i bostadsrättsförsäkringen.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	24
1 rum och kokvrå	14
2 rum och kokvrå	11
2 rum och kök	81
3 rum och kök	51
4 rum och kök	11

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>	
P-plats med el	82	
Förråd	39	
P-plats utan el	38	
Garageplats kall	14	
Garageplats MC	5	
Lokal bostadsrätt	1	
Kontor	1	
Gästlägenhet	1	
Total tomtarea		21 439 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt		9 737 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea		9 737 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt		482 m <sup>2</sup>
Total lokalarea		482 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde		96 724 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		74 376 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,42 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 331 tkr och planerat underhåll för 696 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2019 och visar på ett underhållsbehov på 281 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 461 tkr (233 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 142 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongbyte	2013/2014	
Rör o ventilationsmärkning	2014	
Renovering garagedfarter, p-plats, stödmur	2014	
Byte av 2st manglar	2015	
Byte vattenmätare	2016	
Målning av trapphus	2017/2018	
Nytt expansionskärl	2017	
Nya handdukstorkar i fyra hus	2017	
Skyltning parkering	2018	
Träd- och markarbeten	2018/2019	Pågående
Underhållsspolning	2018/2019	Pågående

### Årets utförda underhåll och nyinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	118 301
Fasadtvätt och takunderhåll	577 273
Torktumlare	131 369
VVS – badrumskassetter	3 140 000

### Planerat underhåll

Källartrappor  
Cykelförvaring  
Innergården

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Göran Kock	Ordförande	<i>Avgått per 2019-11-28</i>
Ulla Eriksson	Vice ordförande	2020
Lena Linderheim	Sekreterare	2021
Maria Kulander	Kassör	2020
Johan Löfström	Ledamot	<i>Avgått per 2019-11-27</i>

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Inga-Lena Törnlund	Suppleant	<i>Avgått per 2019-12-09</i>
Marina Westholm	Suppleant	2020
Jan Eklund	Suppleant	2020

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Göran Eliasson	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Teres Åkerman		2020

## Valberedning

Ulla Arvidsson  
Åsa Norrbelius  
Elizabeth Hägglund

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen valt att byta redovisningsregelverk från K2 till K3.

Under året har ett större project för VVS relaterade åtgärder påbörjats. Denna kostnad går att finna i årets anskaffningar byggnader under not 10.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 229 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 234 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en hyreshöjning med 2% 2020-04-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 548 kr/m<sup>2</sup>/år.

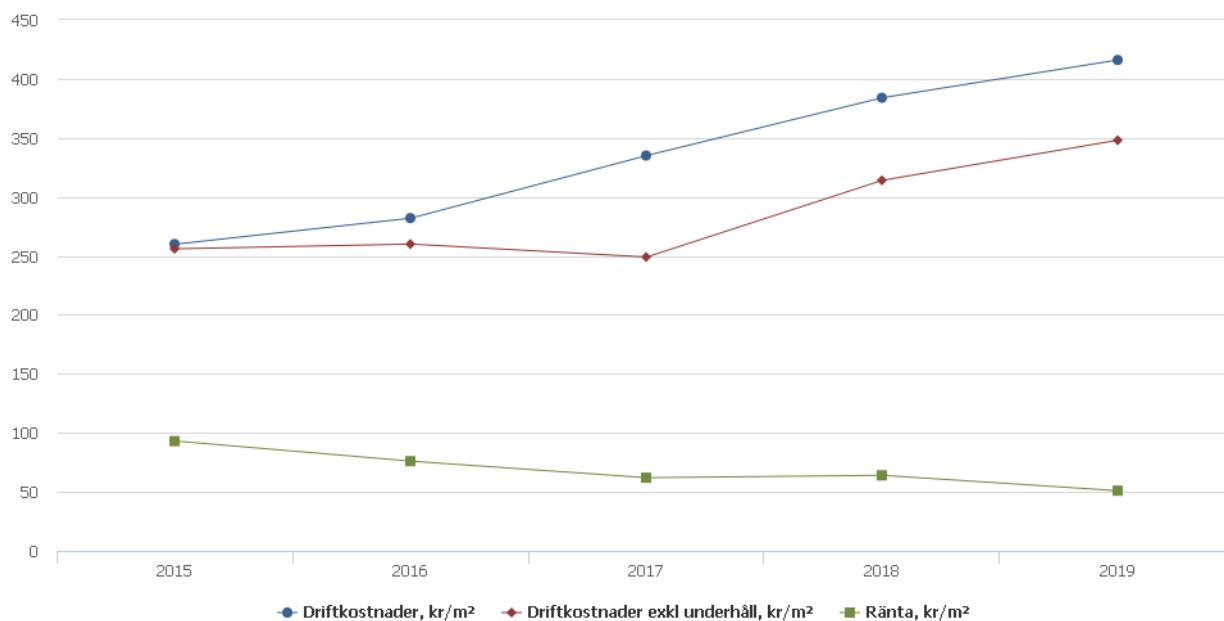
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Från 2018-10-01 ingår bredband från ComHem i avgiften.

Ytterligare information från styrelsen finns i *Styrelsens ord*, en bilaga till årsredovisningen.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 966	6 951	6 947	6 946	6 956
Resultat efter finansiella poster	224	629	615	1 435	1 703
Årets resultat	224	629	615	1 435	1 703
Soliditet %	18	18	16	15	13
Likviditet %	162	277	331	477	457
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	548	548	548	548	548
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	119	119	119	119	119
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	416	384	335	282	260
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	348	314	249	260	256
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	51	64	62	76	93
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 232	4 323	4 444	4 588	4 640
Skuldkvot %	5,75				



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	213 334	1 771 723	5 410 348	1 661 945	629 353
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				629 353	-629 353
Reservering underhållsfond			281 000	-281 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-695 574	695 574	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					224 268
<b>Vid årets slut</b>	<b>213 334</b>	<b>1 771 723</b>	<b>4 995 774</b>	<b>2 705 872</b>	<b>224 268</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 291 298
Årets resultat	224 268
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-281 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	695 574
<b>Summa</b>	<b>2 930 140</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 930 140**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 965 883	6 951 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	561 169	572 827
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 527 052</b>	<b>7 523 867</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 249 174	-3 926 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-487 865	-426 069
Personalkostnader	Not 6	-272 591	-311 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 804 295	-1 608 428
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 813 925</b>	<b>-6 272 503</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>713 128</b>	<b>1 251 364</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 809	32 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-520 669	-654 271
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-488 860</b>	<b>-622 012</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>224 268</b>	<b>629 353</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>224 268</b>	<b>629 353</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	49 439 686	48 001 219
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	151 746	45 014
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 591 432</b>	<b>48 046 233</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 591 432</b>	<b>48 046 233</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	14 150	4 867
Övriga fordringar	Not 13	242 700	289 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	158 242	301 280
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>415 092</b>	<b>595 711</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	5 672 155	6 563 287
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 672 155</b>	<b>6 563 287</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 087 247</b>	<b>7 158 997</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 678 680</b>	<b>55 205 231</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 985 057	1 985 057	
Fond för yttre underhåll	4 995 773	5 410 348	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 980 830</b>	<b>7 395 405</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 705 872	1 661 945	
Årets resultat	224 268	629 353	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 930 140</b>	<b>2 291 298</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 910 971</b>	<b>9 686 703</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 005 000	42 935 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 005 000</b>	<b>42 935 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 240 000	1 240 000
Leverantörsskulder	Not 17	1 489 142	431 505
Övriga skulder	Not 18	52 213	92 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	981 354	819 230
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 762 709</b>	<b>2 583 528</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 678 680</b>	<b>55 205 231</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	224 268	629 353
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 804 295	1 608 428
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 028 563</b>	<b>2 237 780</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	180 619	-205 824
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 179 181	-494 904
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 388 363</b>	<b>1 537 053</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	2 528 125
Investeringar i byggnader & mark	3 218 125	3 736 125
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 218 125</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-930 000	-1 240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-930 000</b>	<b>-1 240 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-891 131</b>	<b>-910 947</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 563 287</b>	<b>7 474 234</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 672 156</b>	<b>6 563 287</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Detta är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare år har K2 regelverket tillämpats. Jämförelsetalen för 2018 har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna tas i balansräkningen upp till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar vilka baserar sig på bedömd nyttjandeperiod.

Fastigheterna är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar och nedskrivning samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas när komponent byts ut och då utrangeras den gamla.

Behov av ned- eller uppskrivningar bedöms med hjälp av beräknat kassaflöde.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

## Följande nyttjandeperioder används:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	4,5 - 73,5
Markanläggningar	Linjär	5, 10, 30
Inventarier, verktyg och maskiner	Linjär	5, 10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 335 306	5 333 256
Årsavgifter, lokaler	78 924	78 924
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	99 000	90 654
Hyror, garage	89 793	85 500
Hyror, p-platser	211 520	210 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-667	-1 165
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 057	-1 750
Bränsleavgifter, bostäder	1 155 264	1 155 921
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 965 883</b>	<b>6 951 040</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Balkonginglasning	441 012	438 734
Övriga ersättningar	64 770	63 305
Fakturerade kostnader	1 980	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	27 818	380
Försäkringsersättningar	25 590	69 149
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>561 169</b>	<b>572 827</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-695 574	-722 634
Reparationer	-330 710	-330 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-279 624	-232 760
Försäkringspremier	-76 705	-69 923
Kabel- och digital-TV	-313 800	-145 730
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 046	0
Serviceavtal	-48 949	0
Snö- och halkbekämpning	-147 312	-170 447
Förbrukningsinventarier	-4 038	-13 373
Fordons- och maskinkostnader	-832	-1 133
Vatten	-363 300	-329 424
Fastighetsel	-162 217	-137 618
Uppvärmning	-1 105 838	-1 149 020
Sophantering och återvinning	-254 917	-212 496
Förvaltningsarvode drift	-432 311	-412 070
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 249 174</b>	<b>-3 926 841</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-200 284	-195 231
IT-kostnader	-3 099	-9 383
Arvode, yrkesrevisorer	-27 888	-24 619
Övriga förvaltningskostnader	-10 993	-19 958
Kreditupplysningar	-4 050	-4 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 491	-50 170
Kontorsmateriel	-25 493	-29 785
Telefon och porto	-143	-1 262
Medlems- och föreningsavgifter	-9 710	0
Konsultarvoden	-44 375	0
Bankkostnader	-2 735	-2 556
Övriga externa kostnader	-109 603	-88 831
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-487 865</b>	<b>-426 069</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-16 170	-37 632
Styrelsearvoden	-138 679	-141 600
Sammanträdesarvoden	-46 321	-43 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-800
Pensionskostnader	0	-772
Övriga personalkostnader	-600	-5 800
Sociala kostnader	-54 821	-66 160
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-272 591</b>	<b>-311 164</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 726 449	-309 229
Avskrivning Markanläggningar	-53 209	-53 209
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 234 490
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 637	-11 500
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 804 295</b>	<b>-1 608 428</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	31 618	32 363
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	93
Övriga ränteintäkter	0	-197
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>31 809</b>	<b>32 259</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-520 669	-654 837
Övriga räntekostnader	0	566
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-520 669</b>	<b>-654 271</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 310 925	13 574 800
Mark	200 912	200 912
Tillkommande utgifter	53 982 002	53 982 002
Markanläggning	896 269	896 269
	<b>72 390 108</b>	<b>68 653 983</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	57 200 127	3 736 125
Tillkommande utgifter	-53 982 002	
	<b>3 218 125</b>	<b>3 736 125</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>75 608 233</b>	<b>72 390 108</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 315 856	-6 006 627
Tillkommande utgifter	-17 880 014	-16 645 524
Markanläggningar	-193 019	-139 810
	<b>-24 388 889</b>	<b>-22 791 961</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-19 606 463	-309 229
Årets avskrivning tillkommande utgifter	17 880 014	-1 234 490
Årets avskrivning markinventarier	-53 209	-53 209
	<b>-1 779 658</b>	<b>-1 596 927</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 26 168 547</b>	<b>-24 388 889</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>49 439 686</b>	<b>48 001 219</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	48 588 733	10 995 069
Mark	200 912	200 912
Tillkommande utgifter	0	36 101 988
Markanläggningar	650 041	703 250
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	95 200 000	73 000 000
Lokaler	1 524 000	1 376 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>96 724 000</b>	<b>74 376 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>70 044 000</i>	<i>53 851 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 680 000</i>	<i>20 525 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	791 843	791 843
	<b>791 843</b>	<b>791 843</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	131 369	
	<b>131 369</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-517 884	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-517 884</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>405 328</b>	<b>791 843</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-746 829	-735 328
	<b>-746 829</b>	<b>-735 328</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	517 884	
	<b>517 884</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-24 637	-11 500
	<b>-24 637</b>	<b>-11 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-253 582	-746 829
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-253 582</b>	<b>-746 829</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>151 746</b>	<b>45 014</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	151 746	45 014

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 150	4 867
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>14 150</b>	<b>4 867</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	59 385	106 249
Skattekonto	183 315	183 315
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>242 700</b>	<b>289 564</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	78 623	76 705
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	146 131
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 025	78 444
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	594	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>158 242</b>	<b>301 280</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handkassa	1 637	1 850
Bankmedel	4 932 934	5 299 796
Transaktionskonto	737 585	1 261 641
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 672 155</b>	<b>6 563 287</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inteckningslån	43 245 000	44 175 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 240 000	-1 240 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>42 005 000</b>	<b>42 935 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SWEDBANK	1,10%	2019-09-28	10 800 000,00	0,00	540 000,00	10 260 000,00
SWEDBANK	1,11%	2020-02-25	9 125 000,00	0,00	500 000,00	8 625 000,00
SWEDBANK	1,19%	2020-05-28	14 500 000,00	0,00	0,00	14 500 000,00
SWEDBANK	1,57%	2022-09-23	9 750 000,00	0,00	200 000,00	9 550 000,00
<b>Summa</b>			<b>44 175 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 240 000,00</b>	<b>42 935 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 st lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 6 200 000 kr. Resterande lån på 35 805 000 kr beräknas förfalla efter fem år.

**Not 17 Leverantörskulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Leverantörskulder	1 489 142	431 505
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>1 489 142</b>	<b>431 505</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	52 213	0
Avräkning hyror och avgifter	0	4 020
Clearing	0	88 773
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>52 213</b>	<b>92 793</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	16 178	41 666
Upplupna räntekostnader	110 028	12 444
Upplupna driftskostnader	59 403	25 003
Upplupna elkostnader	18 044	12 688
Upplupna värmekostnader	126 464	148 276
Upplupna kostnader för renhållning	16 326	17 185
Upplupna styrelsearvoden	51 491	132 610
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	583 420	429 358
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>981 354</b>	<b>819 230</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Företagsinteckning	48 516 000	48 516 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Göran Kock

---

Ulla Eriksson

---

Lena Linderheim

---

Johan Löfström

---

Maria Kulander

—

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

---

Lise-Lotte Sjöo  
Auktoriserad revisor

---

Göran Eliasson  
Förtroendevald revisor

