
Årsredovisning

Engelbrektsgårdarna
Org nr: 785000-0410

2020-01-01 – 2020-12-31



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

2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningens resultat är lägre än föregående år.

Det som skiljer sig åt mellan åren är framförallt en högre driftkostnad samt högre kostnader för avskrivningar.

I driftkostnaderna ingår underhållskostnader, vilka är specificerade längre ned i förvaltningsberättelsen. Underhåll har gjorts för 357 tkr mindre än under föregående år, då stora åtgärder gjordes på tak och fasad. Reparationerna har däremot ökat med 328 tkr i jämförelse med föregående år. Denna ökning härrör sig framförallt till kostnader i samband med vattenskada.

I övrigt tillkommer kostnader för sotning som utförts under 2020 samt en större kostnad för vatten.

Ökningen av avskrivningen härrör sig till VVS åtgärderna som utfördes under 2019 och som skrivs av i sin helhet under 2020. Under året har även en ny tvättmaskin införskaffats.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 162% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 923 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 932 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 Brändströmshuset i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam RB försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

NS
du

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

Användning	Antal
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 m²

Bostäder bostadsrätt 9 737 m²

Total bostadsarea 9 737 m²

Lokaler hyresrätt 482 m²

Total lokalarea 482 m²

Årets taxeringsvärde 96 724 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 96 724 000 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 659 tkr och planerat underhåll för 339 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.

MS
CH

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. I och med att föreningen tillhör regelverk K3 ingår inte nya komponenter i underhållsplanen.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 530 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll & nyinvesteringar

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongbyte	2013/2014	
Rör o ventilationsmärkning	2014	
Renovering garagedfarer, 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	
Underhållsspolning	2018/2019	
VVS – badrumskassetter	2019	
Torktumlare	2019	
Fasadtvätt och takunderhåll	2019	

Årets utförda underhåll och nyinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll trappor	147 970
Installation fallskydd och takstege	20 000
Asfaltering	21 875
Ny tvättmaskin	46 088
Byte stuprörskärl och lövavskiljare	56 740
Besiktning av vind och tak	92 000

MS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Linderheim	Ordförande	2021
Jan Jonsson	Vice ordförande	2021
Anna Englin	Sekreterare	2021
Marina Westholm	Ledamot	2022
Jan Eklund	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Holmvall	Suppleant	2021
Hannes Norgren	Suppleant	2021
Jessica Östling	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Teres Åkerman	Förtroendevald Revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Eliasson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Erik Persson	2021
Irene Westholm	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 234 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 2%.

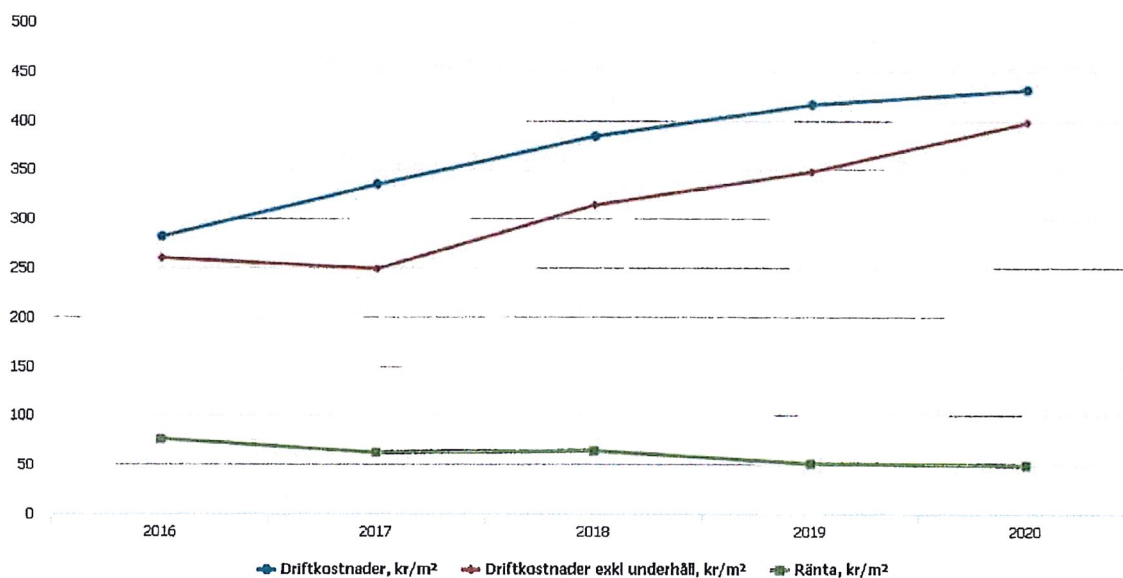
Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 564 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

hs
ch

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 052	6 966	6 951	6 947	6 946
Resultat efter finansiella poster	9	224	629	615	1 435
Årets resultat	9	224	629	615	1 435
Soliditet %	19	18	18	16	15
Likviditet %	216	162	277	331	477
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	556	548	548	548	548
Bränsletillägg, kr/m ²	119	119	119	119	119
Driftkostnader, kr/m ²	431	416	384	335	282
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	398	348	314	249	260
Ränta, kr/m ²	49	51	64	62	76
Lån, kr/m ²	4 106	4 232	4 323	4 444	4 588
Skuldkvot %	5,50	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.

M. Sjö

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	213 334	1 771 723	4 995 773	2 705 872	224 268
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				224 268	-224 268
Reservering underhållsfond			530 000	-530 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-338 585	338 585	
Årets resultat					8 634
Vid årets slut	213 334	1 771 723	5 187 188	2 738 725	8 634

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 515 566
Årets resultat	8 634
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-530 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	338 585
Summa	2 332 785

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 332 785**

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

MS
OK

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 051 512	6 965 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	571 338	561 169
Summa rörelseintäkter		7 622 851	7 527 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 402 425	-4 249 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 534	-487 865
Personalkostnader	Not 6	-298 161	-272 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 923 448	-1 804 295
Summa rörelsekostnader		-7 128 569	-6 813 925
Rörelseresultat		494 282	713 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 527	31 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-503 175	-520 669
Summa finansiella poster		-485 648	-488 860
Resultat efter finansiella poster		8 634	224 268
Årets resultat		8 634	224 268

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 737 999	49 439 686
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	176 074	151 746
Summa materiella anläggningstillgångar		47 914 073	49 591 432
Summa anläggningstillgångar		47 914 073	49 591 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	720	14 150
Övriga fordringar	Not 13	0	242 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	331 837	158 242
Summa kortfristiga fordringar		332 557	415 092
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 737 342	5 672 155
Summa kassa och bank		4 737 342	5 672 155
Summa omsättningstillgångar		5 069 899	6 087 247
Summa tillgångar		52 983 972	55 678 680

MS
Q

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 057	1 985 057
Fond för yttre underhåll		5 187 188	4 995 773
Summa bundet eget kapital		7 172 245	6 980 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 738 725	2 705 872
Årets resultat		8 634	224 268
Summa fritt eget kapital		2 747 359	2 930 140
Summa eget kapital		9 919 604	9 910 971
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 715 000	42 005 000
Summa långfristiga skulder		40 715 000	42 005 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 240 000	1 240 000
Leverantörsskulder	Not 17	156 340	1 088 011
Skatteskulder	Not 18	30 783	0
Övriga skulder	Not 19	63 234	453 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	859 010	981 354
Summa kortfristiga skulder		2 349 367	3 762 709
Summa eget kapital och skulder		52 983 972	55 678 680

ns
af

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 634	224 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 923 448	1 804 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 932 082	2 028 563
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	82 535	180 619
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 413 342	1 179 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	601 275	3 388 363
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-200 000	3 218 125
Investeringar i inventarier	-46 088	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 246 088	3 218 125
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 290 000	-930 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 290 000	-930 000
Årets kassaflöde	-934 813	-891 131
Likvidamedel vid årets början	5 672 156	6 563 287
Likvidamedel vid årets slut	4 737 342	5 672 156
Upplýsning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

AS
G
OK

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 417 426	5 335 306
Årsavgifter, lokaler	78 924	78 924
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	99 603	99 000
Hyror, garage	91 224	89 793
Hyror, p-platser	210 840	211 520
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 055	-2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-667
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-274	-2 057
Bränsleavgifter, bostäder	1 155 624	1 155 264
Summa nettoomsättning	7 051 512	6 965 883

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Balkonginglasning	441 012	441 012
Övriga ersättningar	52 829	64 770
Fakturerade kostnader	3 600	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	23 232	27 818
Försäkringsersättningar	50 670	25 590
Summa övriga rörelseintäkter	571 339	561 169

MS
SJ

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-338 585	-695 574
Reparationer	-659 070	-330 710
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-289 608	-279 624
Försäkringspremier	-126 836	-76 705
Kabel- och digital-TV	-315 410	-313 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 778	-33 046
Serviceavtal	-37 080	-48 949
Sotning	-76 825	0
Snö- och halkbekämpning	-10 600	-147 312
Förbrukningsinventarier	-22 158	-4 038
Fordons- och maskinkostnader	0	-832
Vatten	-439 347	-363 300
Fastighetsel	-149 089	-162 217
Uppvärmning	-1 050 911	-1 105 838
Sophantering och återvinning	-285 416	-254 917
Förvaltningsarvode drift	-581 712	-432 311
Summa driftskostnader	-4 402 425	-4 249 174

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-204 878	-200 284
IT-kostnader	-4 054	-3 099
Arvode, yrkesrevisor	-28 888	-27 888
Övriga förvaltningskostnader	-10 510	-10 993
Kreditupplysningar	-8 550	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 497	-49 491
Kontorsmateriel	-30 022	-25 493
Telefon och porto	0	-143
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 910	-9 710
Konsultarvoden	-8 729	-44 375
Bankkostnader	-3 239	-2 735
Övriga externa kostnader	-153 251	-109 603
Summa övriga externa kostnader	-504 534	-487 865

*hs
ca*

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-33 124	-16 170
Styrelsearvoden	-90 810	-138 679
Sammanträdesarvoden	-92 990	-46 321
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 380	-1 000
Pensionskostnader	-1 195	0
Övriga personalkostnader	-2 600	-600
Sociala kostnader	-61 062	-54 821
Summa personalkostnader	-298 161	-272 591

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 848 479	-1 726 449
Avskrivning Markanläggningar	-53 209	-53 209
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 760	-24 637
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 923 448	-1 804 295

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 957	31 618
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	570	191
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 527	31 809

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-503 175	-520 669
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-503 175	-520 669

MS
OK

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	74 511 052	17 310 925
Mark	200 912	200 912
Tillkommande utgifter	0	53 982 002
Markanläggning	896 269	896 269
	75 608 233	72 390 108
Årets anskaffningar		
Byggnader	200 000	57 200 127
Tillkommande utgifter	0	-53 982 002
	200 000	3 218 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 808 233	75 608 233
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 922 319	-6 315 856
Tillkommande utgifter	0	-17 880 014
Markanläggningar	-246 228	-193 019
	-26 168 547	-24 388 889
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 848 479	-19 606 463
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	17 880 014
Årets avskrivning markinventarier	-53 209	-53 209
	-1 901 688	-1 779 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 070 235	-26 168 547
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 737 998	49 439 686
Varav		
Byggnader	46 940 254	48 588 733
Mark	200 912	200 912
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	596 832	650 041
Taxeringsvärden		
Bostäder	95 200 000	95 200 000
Lokaler	1 524 000	1 524 000
Totalt taxeringsvärde	96 724 000	96 724 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 044 000</i>	<i>70 044 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 680 000</i>	<i>26 680 000</i>

ns
eb

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	405 328	791 843
	405 328	791 843
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	46 088	131 369
	46 088	131 369
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-517 884
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-517 884
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	451 416	405 328
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	253 582	-746 829
	253 582	-746 829
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	517 884
	0	517 884
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 760	-24 637
	-21 760	-24 637
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-275 342	-253 582
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-275 342	-253 582
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 074	151 746
Varav		
Inventarier och verktyg	176 074	151 746

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	720	14 150
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	720	14 150

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	59 385
Skattekonto	0	183 315
Summa övriga fordringar	0	242 700

Handwritten signature

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	152 319	78 623
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 348	79 025
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	170	594
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331 837	158 242

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	64	1 637
Bankmedel	3 457 597	4 932 934
Transaktionskonto	1 279 682	737 585
Summa kassa och bank	4 737 342	5 672 155

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	41 955 000	43 245 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 240 000	-1 240 000
Långfristig skuld vid årets slut	40 715 000	42 005 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,57%	2022-09-23	9 550 000,00	0,00	200 000,00	9 350 000,00
SWEDBANK	1,08%	2023-02-24	8 625 000,00	0,00	375 000,00	8 250 000,00
SWEDBANK	0,92%	2025-05-23	10 260 000,00	0,00	405 000,00	9 855 000,00
SWEDBANK	0,92%	2025-05-23	14 500 000,00	0,00	0,00	14 500 000,00
Summa			42 935 000,00	0,00	980 000,00	41 955 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 240 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 6 200 000 kr. Resterande lån beräknas förfalla efter fem år.

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

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	156 340	1 088 011
Summa leverantörsskulder	156 340	1 088 011

MS
08

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	30 783	0
Summa skatteskulder	30 783	0

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	0	401 131
Skuld sociala avgifter och skatter	63 834	52 213
Avräkning hyror och avgifter	-600	0
Summa övriga skulder	63 234	453 344

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 226	16 178
Upplupna räntekostnader	29 968	110 028
Upplupna driftskostnader	25 883	59 403
Upplupna elkostnader	15 882	18 044
Upplupna värmekostnader	121 695	126 464
Upplupna kostnader för renhållning	18 834	16 326
Upplupna styrelsearvoden	38 912	51 491
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	595 611	583 420
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	859 010	981 354

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	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.

MS
08

Styrelsens underskrifter

Boale 210322

Ort och datum

Lena Linderheim

Lena Linderheim

Anna Englin

Anna Englin

Jan Jonsson

Jan Jonsson

Jan Eklund

Jan Eklund

Marina Westholm

Marina Westholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

Teres Åkerman

Teres Åkerman
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Engelbrektsgårdarna
Org.nr. 785000-0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbrektsgårdarna för år 2020.

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 2020 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underriggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

HS
a

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Engelbrektsgårdarna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Gävle den 20 april 2021

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjöo

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Teres Åkerman

Förtroendevald revisor