

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Engelbrekt 5**

716444-4981

Räkenskapsåret

2020 /

Styrelsen för Brf Engelbrekt 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1987-12-23 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2017-03-20

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Furåker	ledamot, ordförande
Gunnar Hultgren	ledamot
Maya Iwdal	ledamot
Per Salander	ledamot, sekreterare
Jan Ericson	suppleant
Victor Larsed	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit elva protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

### Revisorer

Håkan Kjellström  
Barbro Gabrielsson

ordinarie revisor  
revisor suppleant

U

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger tomten till fastighet Vasastaden 19:2, med adress Engelbrektskatan 5. På tomten har uppförts byggnad med 12 lägenheter och en lokal med en sammanlagd bostadsyta på 1.260 m<sup>2</sup> samt lokalyta på 55 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	6
	3 rok	1
	4 rok	1
	5 rok	4

### Föreningens lokaler

Hyseslokalen i källaren togs vid halvårsskiftet över av Elaheh Karimimehr som driver företaget Queen Beauty. Hon kom i gång med sin verksamhet i augusti efter att ha genomfört viss renovering. Kontraktet är på tre år, dvs. till och med 2022-06-30, med nio månaders uppsägningstid. Hyran är tills vidare satt till 9000 kr per månad.

### Föreningens ekonomi

Månadsavgifterna har varit oförändrade under år 2020.

Kassaflöde	2020	2019
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>955 679</b>	<b>987 768</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	839 258	784 021
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	33 021	78 418
	<b>872 279</b>	<b>862 439</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	606 024	843 594
Räntekostnader/finansiella kostnader	47 749	46 093
Anskaffning anläggningstillgångar	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	1 359	4 841
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	0	0
	<b>655 132</b>	<b>894 528</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>217 147</b>	<b>-32 089</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>1 172 826</b>	<b>955 679</b>

På grund av regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

### **Förvaltning**

Trappstädning utförs av Optimal Service.  
Taksnröjning utförs av J R Johanssons Plåtslageri AB.  
Övrig fastighetsskötsel utförs av föreningens styrelse.  
Ekonomisk förvaltning utförs av Revisorsringen Sverige AB.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Verksamhet under året som gått**

År 2020 blev exceptionellt på många sätt. Coronapandemin satte sin prägel på hela samhället och medförde stora inskränkningar i våra dagliga liv. Några av medlemmarna i Brf Engelbrekt 5 drabbades uppenbarligen av covid-19, dock utan att behöva uppsöka sjukhusvård, men åtminstone två blev rätt ordentligt sjuka.

Under det gångna året har det skett flera lägenhetsaffärer i föreningen. Vi har hälsat fem nya medlemmar välkomna, fördelade på tre av de mindre lägenheterna. Dessutom beviljade styrelsen i december 2020 inträde för två nya föreningsmedlemmar med inflyttning i början av 2021 i en annan av de mindre lägenheterna.

Styrelsen halverade hyran under april, maj och juni för Queen Beauty, som hyr lokalen i källaren. Vi fick därefter tillbaka halva nedsättningen som statligt stöd via Länsstyrelsen. Företaget tycks ha klarat sig, men konsekvenserna av pandemin har varit högst kännbara och det har nu mycket små marginaler för fortlevnad.

En betydelsefull åtgärd vidtogs i slutet av året då vi band vårt rörliga lån till en fast ränta om 0,65 procent på ett år. Det innebar mer än en halvering av räntesatsen. Vårt största lån är bundet och löper ut under mars 2022.

Som vanligt har vi genomfört en del reparationer under året, inte alltid så stora men rätt kostsamma ändå. Det största arbetet sammanhänger med den OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som gjordes i slutet av våren. Bland annat visade det sig finnas ett större problem i en av lägenheterna vilket bidrog till att arbetet kom att dra ut på tiden. Den största fakturan ställs ut 2021. Dessutom har man inte lyckats få ordning på ventilationen i fastigheten som helhet. Det ytterligare arbetet beräknas inte bli färdigt förrän under våren 2021.

Föreningens styrelse har också diskuterat möjligheten av en solcellsanläggning på taket men bestämt sig för att avstå; i stället ska vi undersöka huruvida "grön" el kan vara ett alternativ.

På grund av risken för smittspridning blev det ingen gemensam städdag våren 2020. I stället fick arbetsuppgifterna delas upp under en vecka och skötas individuellt. Det finns inget att klaga på resultatet, men vi kunde inte ses på det sätt som vi brukat förr om åren. Återigen kan vi, bl.a. vid jul och påsk, glädjas åt pynt och dekorationer på gården och det är som vanligt Jan Ericson vi har att tacka för detta.

#### **Medlemsinformation**

Föreningens 12 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 17 medlemmar vid årets början och 17 medlemmar vid årets slut.

Beslut om fyra överlåtelser inom föreningen har fattats under året. *u*

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr	839	784	845	778
Resultat efter finansiella poster tkr	110	-181	323	-35
Soliditet (%)	56,34	56,35	57,80	54,74
Genomsnittlig årsavgift / m <sup>2</sup>	583	534	583	534
Lån / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	2 714	2 714	2 714	2 864
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	1,35	1,40	1,12
Elkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	9	10	10	10
Värmekostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	78	83	91	86
Vattenkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	29	23	22	22

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

### Not Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 810	3 743 317	495 163	614 312	-180 741	4 727 861
Disposition av föregående års resultat:			108 400	-289 141	180 741	0
Ur underhållsfond tas i anspråk			-504 218	504 218		0
Årets resultat					110 410	110 410
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 810</b>	<b>3 743 317</b>	<b>99 345</b>	<b>829 389</b>	<b>110 410</b>	<b>4 838 271</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	829 389
årets vinst	110 410
	<b>939 799</b>
disponeras så att	
Reservering till underhållsfond	108 400
ur underhållsfonden tas i anspråk	-181 875
i ny räkning överföres	1 013 274
	<b>939 799</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	828 974	781 268
Övriga rörelseintäkter	3	10 284	2 753
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>839 258</b>	<b>784 021</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-402 908	-640 184
Driftkostnader	5	-146 999	-146 503
Förvaltningskostnader	6	-56 117	-56 907
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-75 075	-75 075
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-681 099</b>	<b>-918 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>158 159</b>	<b>-134 648</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-47 749	-46 093
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 749</b>	<b>-46 093</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110 410</b>	<b>-180 741</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>110 410</b>	<b>-180 741</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>110 410</b>	<b>-180 741</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 268 526	7 339 876
Maskiner och inventarier	9	22 700	26 425
Fastighetsinstallationer	10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 291 226</b>	<b>7 366 301</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 291 226</b>	<b>7 366 301</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		39 182	39 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 521	29 162
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 703</b>	<b>68 344</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		200	200
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 172 826	955 679
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 172 826</b>	<b>955 679</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 242 729</b>	<b>1 024 223</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 533 955</b>	<b>8 390 524</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 799 127	3 799 127
Underhållsfond		99 345	495 163
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 898 472</b>	<b>4 294 290</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		829 389	614 312
Årets resultat		110 410	-180 741
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>939 799</b>	<b>433 571</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 838 271</b>	<b>4 727 861</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	2 413 333	3 420 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 413 333</b>	<b>3 420 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	1 006 667	0
Leverantörsskulder		18 798	64 497
Skatteskulder		6 652	3 874
Övriga skulder		56 151	62 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	194 083	111 317
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 282 351</b>	<b>242 663</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 533 955</b>	<b>8 390 524</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	20 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	734 474	673 268
Hyresintäkter lokaler	108 000	108 000
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler, ej momsregistrerade	-13 500	0
	<b>828 974</b>	<b>781 268</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	3 526	0
Övriga intäkter	0	2 750
Öres- och kronutjämning	8	3
Erhållna bidrag	6 750	0
	<b>10 284</b>	<b>2 753</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt / -avgift	23 418	22 794
Fastighetsförsäkring	22 251	21 392
Reparationer fastighet	97 189	20 805
Underhåll fastighet	181 875	504 218
Fastighetsskötsel	20 226	15 036
Gemensamhetsanläggning	42 669	41 025
Kabel-TV	15 280	14 914
	<b>402 908</b>	<b>640 184</b>

### Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
El	11 382	12 289
Fjärrvärme	98 759	104 608
Vatten / avlopp	36 858	29 606
	<b>146 999</b>	<b>146 503</b>

### Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Telefon / adm	557	493
Revisionskostnader	10 163	12 163
Ekonomisk förvaltning	16 560	16 769
Konsultarvode	22 500	0
Föreningsavgifter	4 050	3 980
Administrativa kostnader	2 287	23 502
	<b>56 117</b>	<b>56 907</b>

### Not 7 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 231 462	10 231 462
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 231 462</b>	<b>10 231 462</b>
Ingående avskrivningar	-2 891 586	-2 820 236
Årets avskrivningar	-71 350	-71 350
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 962 936</b>	<b>-2 891 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 268 526</b>	<b>7 339 876</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 427 000	17 427 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	<b>46 427 000</b>	<b>46 427 000</b>
Bokfört värde byggnader	6 038 649	6 109 999
Bokfört värde mark	1 229 877	1 229 877
	<b>7 268 526</b>	<b>7 339 876</b>

### Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 875	62 875
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 875</b>	<b>62 875</b>
Ingående avskrivningar	-36 450	-32 725
Årets avskrivningar	-3 725	-3 725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 175</b>	<b>-36 450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 700</b>	<b>26 425</b>

### Not 10 Fastighetsinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 914	36 914
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 914</b>	<b>36 914</b>
Ingående avskrivningar	-36 914	-36 914
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 914</b>	<b>-36 914</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	0,65	2021-12-01	1 006 667	1 006 667
Handelsbanken	1,41	2022-03-01	2 413 333	2 413 333
			<b>3 420 000</b>	<b>3 420 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 006 667	0

Amortering inom 2-5 år: 0

Amortering efter 5 år: 3 420 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

4

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 068 000	5 068 000
	<b>5 068 000</b>	<b>5 068 000</b>

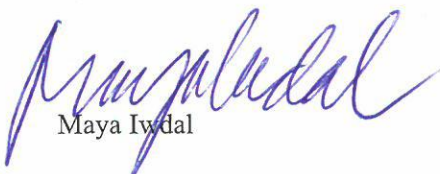
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

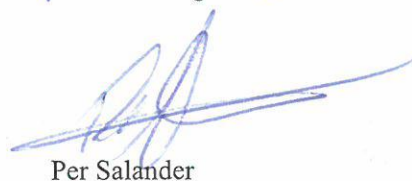
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	473	1 023
Förutbetalda avgifter / hyror	56 877	68 443
Upplupen el	1 121	1 128
Upplupen värme	14 309	14 221
Upplupet vatten / avlopp	8 757	7 458
Revisionsarvode	10 000	9 500
Revisorsringen Sverige AB	5 520	7 260
Aspens Första samf.	42 669	0
Övriga skulder	2 942	2 284
Climacare OVK	51 415	0
	<b>194 083</b>	<b>111 317</b>

Göteborg den 15/4 2021

  
Bengt Furåker

  
Gunnar Hultgren

  
Maya Iwdal

  
Per Salander

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2021

  
Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Engelbrekt 5  
Org.nr. 716444-4981

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbrekt 5 för år 2020.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Engelbrekt 5 för år 2020.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### ***Uttalanden***

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

Göteborg den 22 april 2021

  
Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor

