



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Engelbrectsgårdarna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Engelbrektsgårdarna med säte i Gävle org.nr. 785000-0410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gävle kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gävle Väster 9:3, 10:2, 10:5, 10:6		1946-1948

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	0
82	p-plats med el	0
38	p-plats utan el	0
39	förråd	0
14	garageplatser	0
5	garageplatser MC	0
1	lokal (bostadsrätt)	0
1	kontor	0
1	gästlägenhet	0
Totalt 373 objekt		0

Total tomtarea: 21 439 m²

Bostadsrättsarea: 9 737 m²

Lokalarea: 482 m²

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 24 st 1 rum och kokskaåp
- 14 st 1 rum och kokvrå
- 11 st 2 rum och kokvrå
- 81 st 2 rum och kök
- 51 st 3 rum och kök
- 11 st 4 rum och kök

Fastigheterna består av 20 byggnader och adresser är Engelbrektsgatan 13-15, Klintbergsgatan 1-14 och Brändströmögatan 11-19 i Gävle.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lena Kock	Ordförande
Jan Eklund	Ledamot
Erik Holmvall	Ledamot/vice ordförande
Jessica Östling	Ledamot/sekreterare
Martin Eriksson	Ledamot
Amanda Lundberg	Ledamot
Wiktorja Sjörling	Suppleant
Sreinech Björkmyr	Suppleant
Linnea Lindberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Lena Kock, ledamöterna Erik Holmvall och Jessica Östling samt suppleanterna Sreinech Björkmyr, Linnea Lindberg och Wiktorja Sjörling.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Styrelsens ledamöter, tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Göran Eliasson med Ann Westholm som revisorsuppleant vald av föreningen. Av föreningsstämman utsedd auktoriserad revisor har varit Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning har varit: Vakant, ingen valberedning valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 77 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar, avsättning 293 000 kr för år 2022.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-02-28.

Skador efter översvämningen

Även detta räkenskapsår har stort fokus legat på arbetet med skador efter översvämningen 2021. Både med reparationer av föreningens kvarterslokal, styrelserum och gästlägenhet, men vi har också drivit ersättningsfrågor mot försäkringsbolaget.

Dränering av källare

De stora skadorna efter skyfallet har gjort att föreningen år 2022 har ägnat mycket tid på att utreda vad som kan göras åt problemen med vatteninträngning i våra källare. Offerter har tagits in och under 2023 räknar vi med att två av byggnaderna ska dräneras.

Uppgradering av el

I torkningsprocessen efter översvämningen uppdagades att elen i huset på Klintbergsgatan jämna sidor var otillräcklig. Föreningen har därför arbetat med att uppgradera elen i dessa byggnader. I samband med detta har 12 stycken elbilsaddare satts upp och 6 nya parkeringsplatser anläggs under våren 2023.

Grusgångar och nya parkeringsplatser för elbilar

Grusgångarna i området behöver bättras på både rörande material och hur de går genom området. För att minska slitaget på gräsmattor kommer stigarna att ändras så de följer rörelsemönstret genom föreningen. Det arbetet kommer att genomföras under 2023 i samband med att de nya parkeringsplatserna anläggs.

Underhållsplan

Föreningens befintliga underhållsplan saknade väsentliga funktioner och innehåll. En ny underhållsplan är under upprättande och beräknas bli klar under våren 2023.

HSB medlemskap

I samhället i stort och även i vår förening har vi sett tendenser till att det är svårt att få människor att engagera sig i föreningsarbete. För att skapa en stabil styrelse där medlemmarna vågar och vill ingå har nuvarande styrelse arbetat för att vi ska ansöka om att bli en fullvärdig HSB förening. Under 2023 kommer medlemmarna att rösta om denna fråga.

Avgiftsförändring

Avgifterna i föreningen har legat oförändrade sedan 2020. De eskalerande kostnaderna i samhället i kombination med kostnaderna efter översvämningen medförde att en avgiftshöjning var nödvändig. Från 1 januari 2023 höjdes därför årsavgiften med 8%.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

Årtal	Ändamål
2013/2014	Balkongbyte.
2014	Rör och ventilationsmärkning. Renovering av garagedörrar, p-plats och stödmur.
2015	Byte av 2 st manglar.
2016	Byte av vattenmätare.
2017	Nytt expansionskärl. Nya handukstorkar i fyra hus.
2018	Skyllning parkering.
2019	VVS-badrumskassetter. Byte torktumlare. Fasadvätt och takunderhåll.
2020	Underhåll av trappor. Installation av fallskydd och takstege. Asfaltering. Ny tvättmaskin. Byte av stuprörsdelar och lövavskiljare. Besiktning av tak och vindar.
2021	Strålkastare utanför garagen. Asfaltering. Statusbesiktningar tak och vindar. Fönsterunderhåll. Byte cirkulationspump. Renovering av samlingslokal.
2022	Renovering av kvarterslokal och styrelselokal efter översvämningen. Ny tvättmaskin i tvättstugan på Klintbergsgatan 1.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023	Pågående/avslutade åtgärder: 12 st elbilsladdare har monterats och 6 nya parkeringsplatser anläggs våren 2023. Uppgradering av el Klintbergsgatan jämna nummer. Gästlägenheten har totalrenoverats efter översvämningen.
2023	Dränering av Klintbergsgatan 13 och 11. Översyn av gångvägarna i området. Spolning avloppssystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 244.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	143	164	217	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 863	3 984	4 106	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	204	188	160	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	683	503	413	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	564	564	556	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	957	787	746	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 524	7 598	7 572	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-502	-1 703	9	0	0
Soliditet, %	16	16	19	0	0

Föreningen har under 2021 bytt förvaltare och redovisningen av nyckeltalen har därmed förändrats. Nyckeltal kan ha tillkommit eller tagits bort men är fortfarande jämförbara mellan åren. Driftkostnader kr/kvm är beräknad inkl. underhållskostnader.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	213 334	0	0	213 334
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 771 723	0	0	1 771 723
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 026 851	0	242 250	4 269 101
S:a bundet eget kapital, kr	6 011 908	0	242 250	6 254 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 907 697	-1 702 941	-242 250	1 962 506
Årets resultat, kr	-1 702 941	1 702 941	-501 879	-501 879
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 204 756	0	-744 129	1 460 627
S:a eget kapital, kr	8 216 664	0	-501 879	7 714 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 750 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 204 756
Årets resultat, kr	-501 879
Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 460 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 460 627

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 524 309	7 597 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 257 901	448 526
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 782 210	8 046 034
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 978 715	-5 139 352
Underhåll enligt plan	Not 5	-50 750	-1 453 338
Övriga externa kostnader	Not 6	-572 980	-430 161
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-308 093	-363 372
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 908 509	-1 927 222
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 819 047	-9 313 445
RÖRELSERESULTAT		-36 837	-1 267 411
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 358	19 661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 679	-455 268
Övriga finansiella poster	Not 9	-720	77
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-465 041	-435 530
ÅRETS RESULTAT		-501 879	-1 702 941

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	43 951 165	45 835 225
Inventarier och installationer	Not 11	127 177	151 626
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>44 078 342</u>	<u>45 986 851</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 078 342</u>	<u>45 986 851</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 453	-41
Avräkningskonto HSB		3 660 552	711 467
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	12 288	24 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	992 846	1 182 009
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 668 139</u>	<u>1 917 902</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	64
Bank	Not 14	36 107	2 822 752
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>36 107</u>	<u>2 822 815</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 704 246</u>	<u>4 740 717</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 782 588</u>	<u>50 727 568</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 334	213 334
Upplåtelseavgifter		1 771 723	1 771 723
Fond för yttre underhåll		4 269 101	4 026 851
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 254 158</u>	<u>6 011 908</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 962 506	3 907 697
Årets resultat		-501 879	-1 702 941
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 460 627</u>	<u>2 204 756</u>
Summa eget kapital		<u>7 714 785</u>	<u>8 216 663</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>38 235 000</u>	<u>39 475 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>38 235 000</u>	<u>39 475 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 240 000	1 240 000
Leverantörsskulder		230 907	788 137
Aktuell skatteskuld	Not 16	27 896	24 467
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 141	6 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 323 859</u>	<u>976 811</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 832 803</u>	<u>3 035 905</u>
Summa skulder		<u>41 067 803</u>	<u>42 510 905</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 782 588</u>	<u>50 727 568</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kronor per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 443 117	5 443 116
Årsavgifter lokaler	80 496	81 681
Årsavgifter balkonger	441 012	0
Hysesintäkt bostäder	0	-4 100
Hysesintäkt lokaler/förråd	1 974	90 213
Hysesintäkt garage och bilplatser	296 221	300 210
Hysesintäkt övrigt	61 841	9 500
Hysesrabatter	-1 740	0
Årsavgift värme	1 155 444	1 155 444
Övriga intäkter i verksamheten	0	441 012
Intäkt andrahandsupplåtelse	24 310	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 328	51 558
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 306	28 874
	7 524 309	7 597 508
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning Folksam vattenskador	2 257 901	448 526
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	0
	2 257 901	448 526
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 817 143	-1 107 229
Sotning	-4 263	-4 298
El	-360 476	-296 374
Uppvärmning	-1 145 798	-1 114 898
Vatten	-582 609	-508 252
Renhållning	-290 851	-329 405
TV, bredband, iptelefoni	-327 076	-323 595
Serviceavtal	-228 996	-109 477
Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.	0	0
Förvaltningskostnader	-559 196	-577 569
Försäkringar	-240 470	-237 534
Fastighetsskatt	-318 999	-289 608
Övriga driftskostnader	-102 839	-241 113
	-6 978 715	-5 139 352
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll strålkastare	0	-20 682
Underhåll asfaltering	0	-459 261
Underhåll statuskontroll tak och vind	0	-178 263
Underhåll fönster	0	-504 147
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-242 610
Underhåll installationer	0	-48 375
Underhåll tvättstuga	-50 750	0
	-50 750	-1 453 338
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 813	-26 000
Övriga förvaltningskostnader	-470 763	-270 952
Kostnader överlåtelse och panter	-3 339	-55 390
Föreningsverksamhet	-1 760	0
Kontorsutrustning och -material	-2 428	-33 590
Konsulter	-62 398	-32 471
Förbrukningsinventarier	-3 478	-8 495
Kundförluster m m	0	-3 263
	-572 980	-430 161

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-185 000	-146 088
Löner för anställda	-50 775	-109 270
Övriga arvoden	-9 000	-1 600
Revisionsarvode	-6 000	-17 800
Sociala avgifter	-57 318	-87 914
Utbildning	0	-700
	-308 093	-363 372
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 842 069	-1 849 565
Markanläggningar	-41 991	-53 209
Installationer och inventarier	-24 449	-24 448
	-1 908 509	-1 927 222
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter/räntor	-720	77
	-720	77

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Fyll i

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

74 711 052

74 711 052

Ingående anskaffningsvärde mark

200 912

200 912

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

896 269

896 269

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**75 808 233****75 808 233****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-29 620 362

-27 770 798

Årets avskrivningar byggnader

-1 842 069

-1 849 565

Ingående avskrivningar markanläggningar

-352 646

-299 437

Årets avskrivningar markanläggningar

-41 991

-53 209

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-31 857 068****-29 973 008****Utgående redovisat värde****43 951 165****45 835 225**

Redovisade värden byggnader

43 248 621

45 090 690

Redovisade värden mark

200 912

200 912

Redovisade värden markanläggningar

501 632

543 623

Fastighetsbeteckning: Väster 9:3, 10:2, 10:5, 10:6 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	86 000 000	40 600 000	126 600 000	95 200 000
Lokaler	1960	1 154 000	406 000	1 560 000	1 524 000
		87 154 000	41 006 000	128 160 000	96 724 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

48 516 000

48 516 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**48 516 000****48 516 000**

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

451 416

451 416

Utgående anskaffningsvärden

451 416

451 416

Ingående avskrivningar

-299 790

-275 342

Årets avskrivningar

-24 449

-24 448

Utgående avskrivningar

-324 239

-299 790

Utgående redovisat värde**127 177****151 626**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

12 288

24 467

12 288**24 467****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

151 992

152 528

Förutbetald kabel-TV och bredband

82 624

80 663



	2022-12-31	2021-12-31			
Förutbetalad administration	119 748	115 313			
Förutbetalad fastighetsskötsel/lokalvård	107 028	103 438			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna ränteintäkter	64 112	300 380			
Upplupen försäkringsersättning Folksam vattenskador	467 342	429 687			
	992 846	1 182 009			
Not 14 BANK					
Swedbank	36 107	2 822 752			
	36 107	2 822 752			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		0,92%	2025-05-23	14 500 000	0
Swedbank		0,92%	2025-05-23	8 775 000	540 000
Swedbank		1,09%	2023-02-24	7 250 000	500 000
Swedbank		3,52%	2023-03-28	8 950 000	200 000
				39 475 000	1 240 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 685 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					540 000
Lån som ska konverteras inom ett år					700 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 240 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 960 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					33 275 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld				26 132	24 467
Slutskatteskuld föregående år				1 764	0
				27 896	24 467
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Övriga kortfristiga skulder				10 141	6 490
				10 141	6 490
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupna löner och arvoden				92 500	92 500
Upplupna sociala avgifter				29 063	29 063
Upplupen el, vatten, värme, renhållning				238 784	199 650
Upplupna räntekostnader				29 466	29 816
Upplupen driftskostnad				0	114 528
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland				45 896	0
Upplupen kostnad Björkmans Bygg				216 107	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror				666 795	511 254
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				5 248	0
				1 323 859	976 811

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Arbetet med återställning av vattenskador fortsätter 2023

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Amanda Lundberg.....
Erik Holmvall.....
Jan Eklund.....
Jessica Östling.....
Lena Kock.....
Martin Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Grant Thornton Sweden AB

.....
Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor.....
Göran Eliasson
Revisor vald av föreningsstämman

r10ECf2fh-ry1SAG2zn

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2023 13:05

SENT BY OWNER:

Hanna Hjalmarsson · 18.04.2023 15:42

DOCUMENT ID:

ry1SAG2zn

ENVELOPE ID:

r10ECf2fh-ry1SAG2zn

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Engelbrektsgårdarna 2022.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars Erik Henning Holmvall erik.holmvall@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2023 16:09 18.04.2023 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/04) IP: 94.234.97.43
LENA KOCK lena.kock@husmanhagberg.se	Signed Authenticated	18.04.2023 16:41 18.04.2023 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/07/13) IP: 62.116.243.152
JESSICA ÖSTLING jessi.ostling@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 08:43 19.04.2023 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/18) IP: 147.161.188.170
Per Göran Eliasson goran_eliasson@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 09:21 19.04.2023 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/19) IP: 83.255.187.82
Jan Torsten Eklund jan.eklund@kiwa.com	Signed Authenticated	19.04.2023 20:31 19.04.2023 20:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 83.255.188.173
Martin Andreas Eriksson eriksson-martin@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 16:01 20.04.2023 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/01/26) IP: 175.176.81.186
AMANDA LUNDBERG amandalundberg98@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 16:03 20.04.2023 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/16) IP: 175.176.81.147
HANNA HJALMARSSON hanna.hjalmarsson@se.gt.com	Signed Authenticated	21.04.2023 13:05 21.04.2023 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/16) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR
complianteIDAS
standardPADES
sealed

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Engelbretksgårdarna

Org.nr. 785000 - 0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbretksgårdarna för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Engelbretksgårdarnas finansiella ställning per den 31 december 2022 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Styrelsen 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

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 underliggande 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 förtroendevalda 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 Brf Engelbrektsgårdarnas resultat och ställning.

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 2022 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 Brf Engelbrektsgårdarna 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 2023, dag för den elektroniska signaturen

Grant Thornton Sweden AB

Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Göran Eliasson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2023 13:05

SENT BY OWNER:

Hanna Hjalmarsson · 18.04.2023 15:48

DOCUMENT ID:

rJRqJQnf3

ENVELOPE ID:

HJa5JQnf3-rJRqJQnf3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Engelbrektsgårdarna 2022-01-01--2022-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Göran Eliasson goran_eliasson@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 09:22 19.04.2023 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/19) IP: 83.255.187.82
HANNA HJALMARSSON hanna.hjalmarsson@se.gt.com	Signed Authenticated	21.04.2023 13:05 21.04.2023 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/16) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.