

---

# Årsredovisning

---

**ENGELBREKTSGÅRDARNA**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 785000-0410**

→  
)  
Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga



## Föreningens verksamhet

### 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheterna Väster 9:3, 10:2, 10:5 och 10:6 i Gävle kommun. På fastigheten finns 20 byggnader med 192 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946-1948. Fastighetens adress är Engelbrektsgatan, Klintbergsgatan och Brändströmsgatan i Gävle.

#### Lägenhetsfördelning:

1 roks	1 rok	2 roks	2 rok	3 rok	4 rok
24	14	10	82	51	11

#### Dessutom tillkommer:

Lokal	Garage	P-platser	Förråd	Gästlägenhet	Samlingslokal
1	16	119	37	1	1

Total bostadsarea: 9 764 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 608 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 59 601 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 59 601 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Rb försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 547 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 148 tkr och planerat underhåll för 496 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

hs

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i februari 2014. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 890 000 kr

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Takreovering	2009/2010	
Källartrappor	2012	
Byte 4 st tvättmaskiner	2012	
Markarbeten	2012	
Balkongbyte	2013/2014	Avskrivning 50 år

<b>Årets utförda underhåll</b>		<b>Belopp kr</b>
Torktumlare	2014	30 450
Strabag träd o markarb	2014	37 900
Rör o ventilationsmärkning	2014	60 625
Renovering Stödmur	2014	40 240
Markax garagedfarter/p-platser	2014	326 866

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Asfaltering av innergård	2015
Målnings/förbättrings av yttre källargångar.	2015
P-platser jämna nr Klintbergsgatan	2015

Riksbyggens kontor i Gävle har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter den senaste stämman 2014-05-14 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Maria Kulander	Ordförande	Stämman
Ingemar Hedström	Vice ordförande	Stämman
Ann Westholm	Sekreterare	Stämman
Per-Eric Persson	Ledamot	Stämman
Ulla Eriksson	Ledamot	Stämman

#### **Styrelsesuppleanter**

Anna Burenius	Stämman
Maria Douhan	Stämman
Ulla Arvidsson	Stämman

I tur att avgå är Maria Kulander, Ulla Eriksson, Per-Eric Persson samt suppleanterna Anna Burenius, Ulla Arvidsson samt Maria Douhan.

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

##### **Ordinarie revisorer**

Mona-Lisa Åkerström	Revisor	Stämman
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

MS

### Revisorssuppleanter

Göran Eliasson

Stämman

### Valberedning

Lena Kinnunen

Valberedning

Stämman

Marina Westholm

Valberedning

Stämman

Patrik Karlsson

Valberedning

Stämman

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Styrelsens berättelse:

Byggande av 129 balkonger med inglasning har slutförts och besiktats.

Efter att alla balkonger färdigstälts har markarbeten utförts, förbättring av gräsmattor, grus underbalkongerna samt nya stenplattor vid stuprören utmed Brändströmsgatan och Jungfrugatan.

Nya yttre källardörrar har monterats och besiktats.

Uppmärkning av vattenventiler i har utförts så att medlemmarna ska känna till vilken ventil som skall stängas av vid t.ex. byte av i vattenblandare etc. i kök eller badrum.

Undersökt dagvattenledningar Klintbergsgatan 13, utan att hitta några fel.

Åtta parkeringsplatser utmed grusvägen har fått tillgång till elskåp (till motorvärmare och kupévärmare). Även en del av grämattan vid p-platserna har tagits bort. Det har lagts täckduk och nytt grus där.

Klintbergsgatan 13 har fått ny antréplatta.

Nedre delen av fyra garagenedfarter utmed grusvägen har anlagts med asfalt och en drainlina.

Betongväggen vid garagenedfarterna vid Brändströmsgatan 13 har rustats.

De gamla piskställningarna vid Klintbergsgatan har tagits bort och cykelställen har flyttats till den plats där piskställningarna tidigare stått.

Det goda ränteläget har gynnat föreningen. Föreningen har sitt största lån rörligt med en ränta 2014/2015 på 1,40 %.

I April 2015 ligger räntan på 1,10 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 476 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

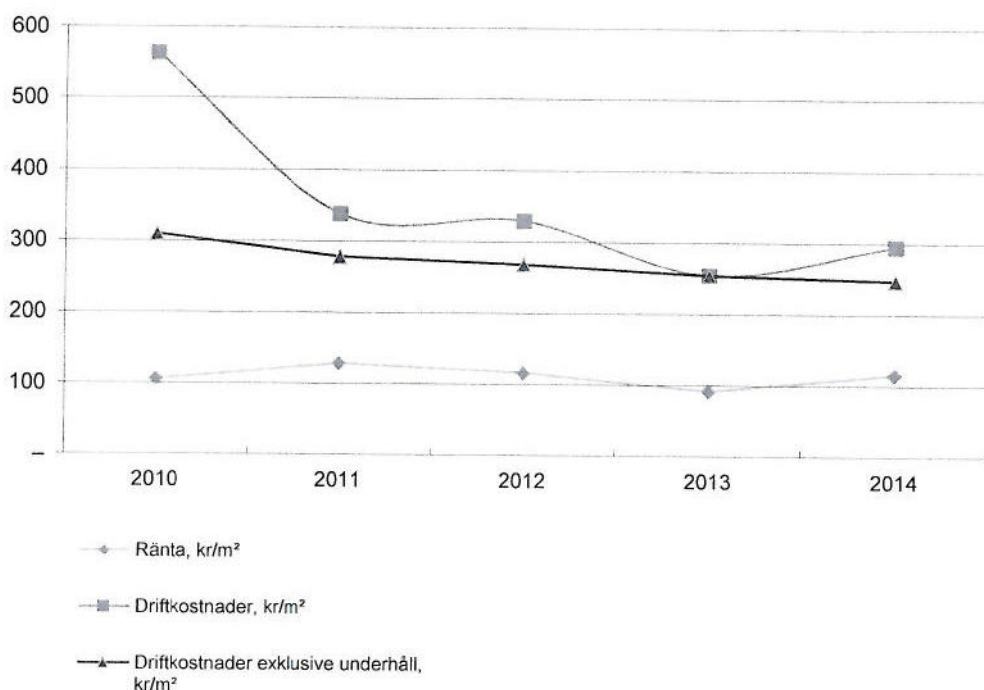
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

ns



# Flerårsöversikt

## Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	5 785	5 478	5 434	5 332	5 218
Årets resultat	1 082	1 192	112	114	- 2 197
Resultat före avskrivningar	2 476	2 278	1 211	1 202	- 1 153
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 586	1 388	711	702	- 1 653
Avsättning till underhållsfond kr/m²	86	86	48	48	48
Balansomslutning	54 311	56 170	38 506	38 716	39 263
Soliditet	10%	8%	8%	8%	7%
Likviditet	1093%	532%	135%	102%	109%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	547	516	512	502	490
Bränsletillägg, kr/m²	116	117	116	116	116
Driftkostnader, kr/m²	295	254	329	339	563
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	247	254	269	278	310
Ränta, kr/m²	115	92	116	128	106
Underhållsfond, kr/m²	143	105	20	32	15
Lån, kr/m²	4 624	4 676	3 278	3 329	3 377

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

*MS*

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 143 645
Årets resultat före fondförändring	1 082 274
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-890 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>496 081</u>
Summa överskott	1 832 001

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	832 001

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

*AS*



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 785 479	5 477 570
Övriga rörelseintäkter	2	1 555 394	1 711 047
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>7 340 873</b>	<b>7 188 616</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 060 098	-2 635 741
Fastighetsadministration	4	- 400 854	-1 135 926
Personalkostnader	5	- 274 224	- 214 909
Avskrivning av materilla anläggningstillgångar	6	-1 393 405	-1 086 108
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 128 581</b>	<b>-5 072 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 212 293</b>	<b>2 115 932</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	66 291	26 053
Räntekostnader och liknande poster		-1 196 309	- 950 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 130 018</b>	<b>- 924 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 082 274</b>	<b>1 191 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 082 274</b>	<b>1 191 696</b>

AS

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	48 732 098	34 744 886
Inventarier, verktyg och installationer	9	34 522	50 241
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		–	5 909 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 766 620</b>	<b>40 704 161</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 766 620</b>	<b>40 704 161</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	476 864
Övriga fordringar	10	199 203	303 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 337	87 732
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>281 540</b>	<b>867 627</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	11 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>11 500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	5 263 294	3 097 848
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 263 294</b>	<b>3 097 848</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 544 834</b>	<b>15 465 475</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 311 454</b>	<b>56 169 636</b>

hs

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 985 057	1 985 057
Fond för yttre underhåll		1 487 017	1 093 098
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>3 472 074</u>	<u>3 078 155</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		749 726	- 48 050
Årets resultat		1 082 274	1 191 696
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 832 001</u>	<u>1 143 645</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 304 075</u>	<u>4 221 800</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	47 420 000	47 960 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>47 420 000</u>	<u>47 960 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	540 000	540 000
Leverantörskulder		230 738	675 179
Övriga kortfristiga skulder		36 631	21 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	780 010	2 751 190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 587 379</u>	<u>3 987 835</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>54 311 454</u>	<u>56 169 636</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		48 516 000	48 516 000
<b>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</b>			
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>48 516 000</u>	<u>48 516 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		0	0

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## **12 104 285 Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 104 285 kr.

### **Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av**

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

MS

## **Underhåll/underhållsfond**



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Standardförbättringar	Linjär	50/55
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 336 280	5 036 611
Årsavgifter, lokaler	78 923	78 923
Hyror, lokaler	30 425	29 967
Hyror, garage	91 200	91 200
Hyror, p-platser	203 620	203 280
Hyror, övriga	62 488	62 758
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 14 400	- 14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 475	- 1 425
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 582	- 9 345
	<u>5 785 479</u>	<u>5 477 570</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 137 241	1 137 760
Bränsleavgifter, övrigt	19 967	19 967
Övriga lokalintäkter (samlingslokal)	900	3 400
Balkonginglasning	355 927	-
Övriga ersättningar(övernattningslokal)	35 600	31 000
Inkassointäkter	1 260	1 920
Övriga rörelseintäkter	4 500	325 000
Försäkringsersättningar	-	192 000
	<u>1 555 394</u>	<u>1 711 047</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	147 960	156 220
Självrisk	-	43 300
Underhåll	496 081	-
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	183 010	183 010
Försäkringspremier	58 075	58 082
Kabel- och digital-TV	85 186	82 097
Fastighetsskötsel	122 400	136 086
Städning gemensamma utrymmen	72 256	86 333
Sotning	58 393	-
Snö- och halkbekämpning	47 055	94 129
Förbrukningsmateriel	50 269	11 142
Vatten	310 450	301 877
El	138 309	174 011
Uppvärmning	1 095 487	1 124 629
Sophantering och återvinning	195 167	184 825
	<u>3 060 098</u>	<u>2 635 741</u>

HL

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	191 220	186 205
Annonsering	–	2 550
IT-kostnader	5 740	5 181
Juridiska kostnader	2 025	2 200
Arvode, yrkesrevisorer	21 700	18 223
Övriga förvaltningskostnader	40 448	68 676
Kreditupplysningar	7 200	6 000
Kontorsmateriel	13 060	19 239
Telefon och porto	3 913	3 031
Medlems- och föreningsavgifter	–	5 625
Köpta tjänster	114 198	–
Bankkostnader	1 350	267 760
Advokat och rättegångskostnader	–	551 236
	<u>400 854</u>	<u>1 135 926</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Medlemmar i arbete	116 465	67 506
Övriga kostnadsersättningar	280	–
Fast styrelsearvode	50 500	32 000
Sammanträdesarvoden	42 500	63 000
Arvode till valberedningen	3 500	2 000
Övriga ersättningar (förlorad arbetinkomst)	1 342	–
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Summa	<u>218 087</u>	<u>168 006</u>
Sociala kostnader	56 137	46 903
	<u>274 224</u>	<u>214 909</u>

**Not 6 Av av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	184 592	184 592
Om- och tillbyggnader	1 188 126	880 829
Markanläggningar	4 968	4 968
Maskiner och inventarier	15 719	15 719
	<u>1 393 405</u>	<u>1 086 108</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	2 158	1 355
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	53 669	23 868
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	–
Övriga ränteintäkter	10 371	830
	<u>66 291</u>	<u>26 053</u>

ns

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	13 574 800	13 574 800
Mark	200 912	200 912
Standardförbättringar	37 997 968	37 997 968
Markanläggning	49 681	49 681
	<u>51 823 361</u>	<u>51 823 361</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, balkonger	15 364 898	—
	<u>15 364 898</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>67 188 259</u>	<u>51 823 361</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 268 160	-5 083 568
Standardförbättringar	-11 800 379	-10 919 550
Markanläggningar	- 9 936	- 4 968
	<u>-17 078 475</u>	<u>-16 008 086</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 184 592	- 184 592
Årets avskrivning standardförbättringar		
	-1 188 126	- 880 829
Årets avskrivning markanläggningar		
	- 4 968	- 4 968
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-18 456 161</u>	<u>-17 078 475</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>48 732 098</u>	<u>34 744 886</u>
Varav		
Byggnader	8 122 048	8 306 640
Mark	200 912	200 912
Standardförbättringar	40 374 361	26 197 589
Markanläggningar	34 777	39 745
Taxeringsvärden		
bostäder	43 951 000	43 951 000
lokaler	15 650 000	15 650 000
Totalt taxeringsvärde	<u>59 601 000</u>	<u>59 601 000</u>

MS

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	700 829	700 829
Summa anskaffningsvärden	700 829	700 829
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 650 588	- 634 869
	- 650 588	- 634 869
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 15 719	- 15 719
	- 15 719	- 15 719
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 666 307	- 650 588
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 522	50 241
Varav		
Inventarier och verktyg	34 522	50 241

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordringar	155 999	295 907
Skattekonto	43 204	7 124
	199 203	303 031

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	4 983
Förutbetalda försäkringspremier	58 657	58 075
Förutbetald vattenavgift	1 683	3 705
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 216	20 969
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	781	–
	82 337	87 732

**Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	1 864	343
Bankmedel	4 065 557	40 190
Förvaltningskonto i Swedbank	1 195 872	3 057 315
	5 263 294	3 097 848

**Not 13 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 771 723	213 334	1 093 098	- 48 050	1 191 696
Disposition enl årsstämmobeslut				1 191 696	-1 191 696
Avsättning till underhållsfond			890 000	- 890 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 496 081	496 081	
Årets resultat					1 082 274
Vid årets slut	1 771 723	213 334	1 487 017	749 727	1 082 274



**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	47 960 000	49 580 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 540 000	- 540 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	47 420 000	49 040 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,40%	3 mån rörl.	25 000 000			25 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,79%	2016-09-27	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,29%	2018-09-27	13 500 000		540 000	12 960 000
			<b>48 500 000</b>		<b>540 000</b>	<b>47 960 000</b>


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 540 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 540 000 kr årligen.


**Övriga skulder till kreditinstitut****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	37 566	117 978
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 250	16 364
Upplupna elkostnader	13 841	15 387
Upplupna värmekostnader	138 896	123 209
Upplupna kostnader för renhållning	15 518	16 703
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 840	1 942 474
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	479 099	519 075
	780 010	2 751 190

MS

Gävle 2015-04-15

  
\_\_\_\_\_  
Maria Kulander

  
\_\_\_\_\_  
Ingemar Hedström


  
\_\_\_\_\_  
Ann Westholm

  
\_\_\_\_\_  
Per-Eric Persson

  
\_\_\_\_\_  
Ulla Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-21

  
\_\_\_\_\_  
Lise-Lotte Sjö Grant Thornton  
Auktoriserad Revisor

  
\_\_\_\_\_  
Mona-Lisa Åkerström  
Revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



---

# ENGELBREKTSGÅRDARNA

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för ENGELBREKTSGÅRDARNA i samarbete med Riksbyggen*

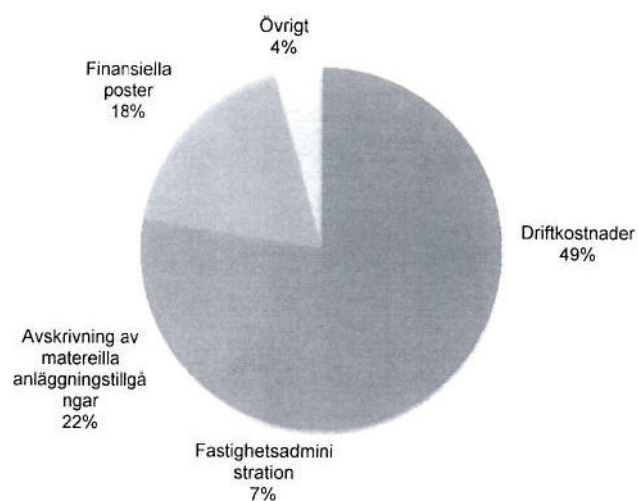
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

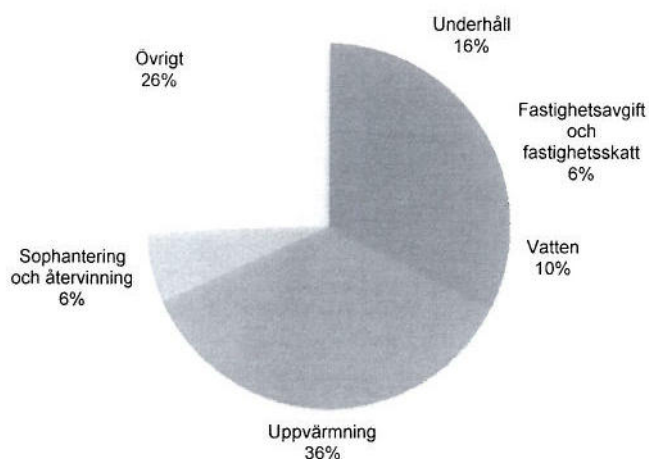
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	3 060 098	2 635 741
Fastighetsadministration	400 854	1 135 926
Personalkostnader	274 224	214 909
Avskrivning av materilla anläggningstillgångar	1 393 405	1 086 108
Finansiella poster	1 130 018	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 258 599</b>	<b>5 072 684</b>



## Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	147 960	156 220
Självrisk	0	43 300
Underhåll	496 081	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	183 010	183 010
Försäkringspremier	58 075	58 082
Kabel- och digital-TV	85 186	82 097
Fastighetsskötsel	122 400	136 086
Städning gemensamma utrymmen	72 256	86 333
Sotning	58 393	0
Snö- och halkbekämpning	47 055	94 129
Förbrukningsmateriel	50 269	11 142
Vatten	310 450	301 877
El	138 309	174 011
Uppvärmning	1 095 487	1 124 629
Sophantering och återvinning	195 167	184 825
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 060 098</b>	<b>2 635 741</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	9764	9764
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	15	16
Självrisk	0	4
Underhåll	51	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	19
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	9	8
Fastighetsskötsel	13	14
Städning gemensamma utrymmen	7	9
Sotning	6	0
Snö- och halkbekämpning	5	10
Förbrukningsmateriel	5	1
Vatten	32	31
El	14	18
Uppvärmning	112	115
Sophantering och återvinning	20	19
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>313</b>	<b>270</b>

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbrektsgårdarna för år 2014.

### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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

### Uttalanden

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 2014 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 för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Engelbrektsgårdarna för år 2014.

### 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

### Uttalanden

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

Gävle den 21 april 2015

Grant Thornton Sweden AB

*Lise-Lotte Sjöo*

Lise-Lotte Sjöo

Auktoriserad revisor

*Mona-Lisa Åkerström*

Mona-Lisa Åkerström  
Revisor