
Årsredovisning

ENGELBREKTSGÅRDARNA
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 785000-0410

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen Brf
ENGELBREKTSGÅRDARNA får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten 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 Brändströmshuset i Gävle.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:


Lokaler	Garage	P-platser	Förråd	Gästlägenh.	Samlingslokal
1	16	119	37	1	1

Total bostadsarea: 9 764 m²
Total lokalarea: 608 m²

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.

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

Efter den senaste stämman 2015-05-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning: 

Årets utförda underhåll**Belopp tkr**

Byte 2 st manglar

42

Planerat underhåll**År**

Underhåll/lagning av en del yttre källartrappor	2016
13 nya inre källardörrar vid Klintbergsgatanm	2016
Översyn av lägenhetsdörrar för att undersöka vad som skall åtgärdas.	2016

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre driftkostnader samt lägre räntor. Driftkostnaderna i föreningen har jämfört med föregående år har minskat främst beroende på att underhållskostnaderna är lägre. Räntekostnaderna har minskat. d.g.a.rörliga lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 349% till 457%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 128 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 219 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer.

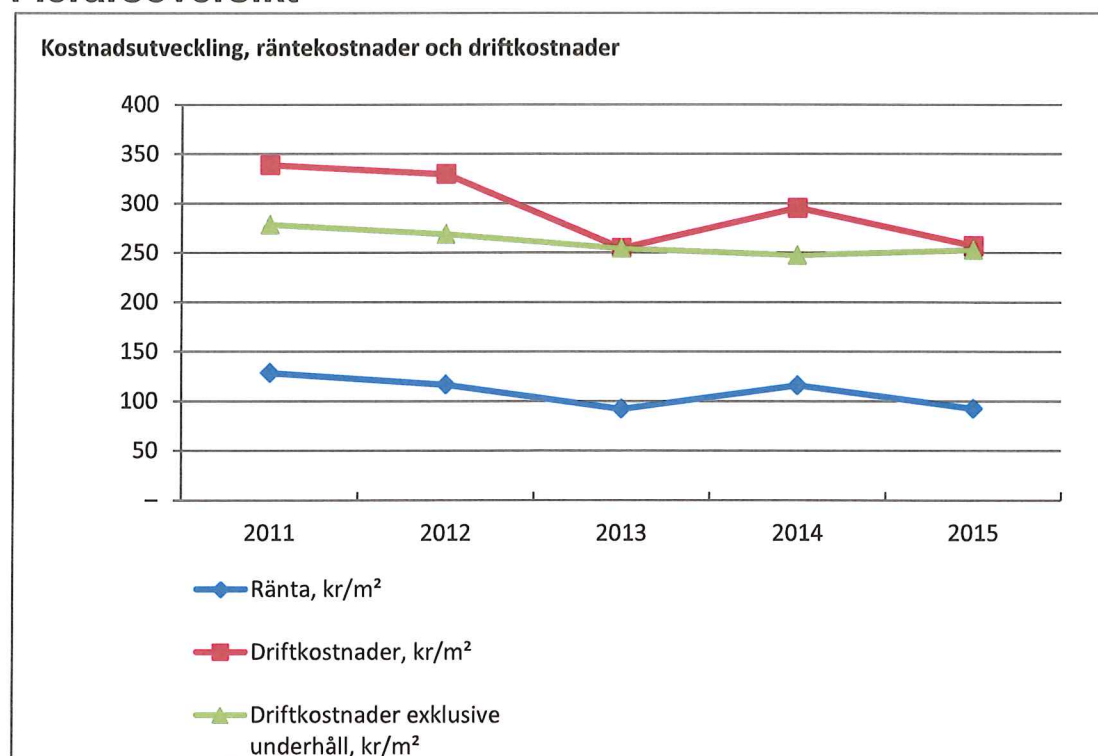
Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 223 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 799	5 785	5 478	5 434	5 332
Resultat efter finansiella poster	1 703	1 082	1 192	112	114
Resultat före avskrivningar	3 128	2 476	2 278	1 211	1 202
Soliditet	13%	10%	8%	8%	8%
Likviditet	457%	349%	532%	135%	102%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	547	547	516	512	502
Bränsletillägg, kr/m ²	116	116	117	116	116
Driftkostnader, kr/m ²	257	295	254	329	339
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	252	247	254	269	278
Ränta, kr/m ²	92	115	92	116	128
Underhållsfond, kr/m ²	322	143	105	20	32
Lån, kr/m ²	4 572	4 624	4 676	3 278	3 329
Skuldkvot	6,36	6,53	6,75	5,14	5,26

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 lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

18

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	832 001
Årets resultat före fondförändring	1 703 133
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-890 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>42 138</u>
Summa överskott	1 687 273

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 687 273

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

AS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 798 627	5 785 479
Övriga rörelseintäkter	2	1 653 729	1 555 394
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 452 356	7 340 873
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 660 446	-3 060 098
Övriga externa kostnader	4	- 345 849	- 400 854
Personalkostnader	5	- 407 494	- 274 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 424 679	-1 393 405
Summa rörelsekostnader		-4 838 468	-5 128 581
Rörelseresultat		2 613 888	2 212 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	41 057	66 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 951 812	-1 196 309
Summa finansiella poster		- 910 755	-1 130 018
Resultat efter finansiella poster		1 703 133	1 082 274
Årets resultat	13	1 703 133	1 082 274

18

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	47 927 785	48 732 098
Inventarier, verktyg och installationer	9	98 314	34 522
Summa anläggningstillgångar		48 026 099	48 766 620
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	237 828	199 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	84 678	82 337
Summa kortfristiga fordringar		322 506	281 540
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 179 563	5 263 294
Summa kassa och bank		5 179 563	5 263 294
Summa omsättningstillgångar		7 502 069	5 544 834
SUMMA TILLGÅNGAR		55 528 168	54 311 454

MS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 057	1 985 057
Fond för yttre underhåll		3 334 879	1 487 017
Summa bundet eget kapital		<u>5 319 936</u>	<u>3 472 074</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 15 861	749 726
Årets resultat		1 703 134	1 082 274
Summa fritt eget kapital		<u>1 687 273</u>	<u>1 832 001</u>
Summa eget kapital		<u>7 007 209</u>	<u>5 304 075</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>46 880 000</u>	<u>47 420 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>46 880 000</u>	<u>47 420 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	540 000	540 000
Leverantörsskulder		232 540	230 738
Övriga skulder	15	43 563	36 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>824 857</u>	<u>780 010</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 640 960</u>	<u>1 587 379</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 528 168</u>	<u>54 311 454</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>48 516 000</u>	<u>48 516 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>48 516 000</u>	<u>48 516 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MS

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad 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/underhållsfond

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.

18

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Standardförbättringar	Linjär	50/55
Markanläggningar	Linjär	10/30
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 336 280	5 336 280
Årsavgifter, lokaler	78 923	78 923
Hyror, lokaler	34 382	30 425
Hyror, garage	92 150	91 200
Hyror, p-platser	210 139	203 620
Hyror, övriga	65 364	62 488
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 13 400	- 14 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-	- 475
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 211	- 2 582
	<u>5 798 627</u>	<u>5 785 479</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 137 241	1 137 241
Bränsleavgifter, övrigt	19 967	19 967
Övriga lokalintäkter	4 400	900
Balkonginglasning	441 012	355 927
Övriga ersättningar	13 350	35 600
Inkassointäkter	540	1 260
Försäkringsersättningar	37 220	4 500
	<u>1 653 729</u>	<u>1 555 394</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	220 831	147 960
Underhåll	42 138	496 081
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	183 010	183 010
Försäkringspremier	58 657	58 075
Kabel- och digital-TV	84 864	85 186
Fastighetsskötsel	119 646	122 400
Städning gemensamma utrymmen	84 392	72 256
Sotning	2 000	58 393
Snö- och halkbekämpning	48 290	47 055
Förbrukningsmateriel	60 554	50 269
Vatten	326 408	310 450
El	117 099	138 309
Uppvärmning	1 118 632	1 095 487
Sophantering och återvinning	193 925	195 167
	<u>2 660 446</u>	<u>3 060 098</u>

ms

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	16 424	16 044
Arvode för ekonomisk förvaltning	179 302	175 176
IT-kostnader	5 551	5 740
Juridiska kostnader	2 750	2 025
Arvode, yrkesrevisorer	19 913	21 700
Övriga förvaltningskostnader	28 977	40 448
Kreditupplysningar	2 400	7 200
Kontorsmateriel	9 630	13 060
Telefon och porto	10 888	3 913
Köpta tjänster	69 054	114 198
Bankkostnader	960	1 350
	<u>345 849</u>	<u>400 854</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Medlemmar i arbete	202 183	116 465
Övriga kostnadsersättningar	300	280
Fast styrelsearvode	62 050	50 500
Sammanträdesarvoden	49 200	42 500
Arvode till valberedningen	6 000	3 500
Övriga ersättningar	–	1 342
Föreningsvald revisor	4 000	3 500
Utbildning, förtroendevalda	3 050	–
Summa	<u>326 783</u>	<u>218 087</u>
Sociala kostnader	80 711	56 137
	<u>407 494</u>	<u>274 224</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	184 592	184 592
Om- och tillbyggnader	1 188 126	1 188 126
Markanläggningar	24 739	4 968
Inventarier och verktyg	27 222	15 719
	<u>1 424 679</u>	<u>1 393 405</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	2 158
Ränteintäkter från Resurs bank	36 739	
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 892	53 669
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	93
Övriga ränteintäkter	1 405	10 371
	<u>41 057</u>	<u>66 291</u>

ns

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	13 574 800	13 574 800
Mark	200 912	200 912
Standardförbättringar	53 362 866	37 997 968
Markanläggning	49 681	49 681
	<u>67 188 259</u>	<u>51 823 361</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	15 364 898
Markanläggning , asfaltering	593 144	–
	<u>593 144</u>	<u>15 364 898</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>67 781 403</u>	<u>67 188 259</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 452 752	-5 268 160
Standardförbättringar	-12 988 505	-11 800 379
Markanläggningar	- 14 904	- 9 936
	<u>-18 456 161</u>	<u>-17 078 475</u>
Årets avskrivning byggnader	- 184 592	- 184 592
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 188 126	-1 188 126
Årets avskrivning markanläggningar	- 24 739	- 4 968
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-19 853 618</u>	<u>-18 456 161</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>47 927 785</u>	<u>48 732 098</u>
Varav		
Byggnader	7 937 456	8 122 048
Mark	200 912	200 912
Standardförbättringar	39 186 235	40 374 361
Markanläggningar	603 182	34 777
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>
varav byggnader	–	–

MS

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	700 829	700 829
	<u>700 829</u>	<u>700 829</u>
Årets anskaffningar		
Kodlås tvättstugor, Namn/anslagstavlor	91 014	–
	<u>91 014</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	791 843	700 829
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 666 307	- 650 588
	<u>- 666 307</u>	<u>- 650 588</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 27 222	- 15 719
	<u>- 27 222</u>	<u>- 15 719</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 693 529	- 666 307
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 314	34 522
Varav		
Inventarier och verktyg	98 314	34 522

Not 10 Övriga fordringar

Kundfordringar (försäkringsersättning)	37 220	–
Skattefordringar	155 999	155 999
Skattekonto	44 609	43 204
	<u>237 828</u>	<u>199 203</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	56	–
Förutbetalda försäkringspremier	61 592	58 657
Förutbetald vattenavgift	–	1 683
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 690	21 216
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 340	781
	<u>84 678</u>	<u>82 337</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	867	1 864
Bankmedel	4 122 193	4 065 557
Förvaltningskonto i Swedbank	1 056 503	1 195 872
	<u>5 179 563</u>	<u>5 263 294</u>

MS

				2015-12-31	2014-12-31
Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 771 723	213 334	1 487 017	749 726	1 082 274
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 082 274	-1 082 274
Reservering underhållsfond			890 000	- 890 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 42 138	42 138	
Årets resultat					1 703 134
Vid årets slut	1 771 723	213 334	3 334 879	- 15 861	1 703 134

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	47 420 000	47 960 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 540 000	- 540 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	46 880 000	47 420 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,82%	2014-11-28	25 000 000			25 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,79%	2016-09-27	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,29%	2018-09-27	12 960 000		540 000	12 420 000
			47 960 000		540 000	47 420 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 540 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 44 720 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	43 478	36 546
Felbetalning	85	85
	43 563	36 631

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 933	37 566
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	69 146	6 250
Upplupna elkostnader	11 298	13 841
Upplupna värmekostnader	126 902	138 896
Upplupna kostnader för renhållning	13 617	15 518
Upplupna revisionsarvoden	500	-
Upplupna styrelsearvoden	2 500	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 719	88 840
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	562 242	479 099
	824 857	780 010

AS

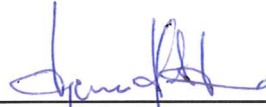
2015-12-31

2014-12-31

Gävle 2016-04-18



Stephan Bergh



Ingemar Hedström



Anton Zetterquist



Ulla Eriksson



Per-Eric Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-19

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



Mona-Lisa Åkerström
Revisor

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 2015.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2015 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 2015.

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 revisionsssed 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 19/4 2016

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Lise-Lotte Sjöö
Auktoriserad revisor

Mona-Lisa Åkerström

Mona-Lisa Åkerström

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

ENGELBREKTS- GÅRDARNA

*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

Verksamhetsberättelse 2015

- Utsidan av sophusen, trappräcken ned till källare och en del källarfönster (utsidan) har målats om.
- Två nya manglar till föreningens tvättstugor har köpts in.
- Styrelsen beslutade att skänka 9 650 kr som bidrag till UNHCR med anledning av flyktingkatastrofen.
- Sex nya LED-armaturer har monterats på husväggarna utmed grusvägen.
- Beslutades att avtalet med Samhall som avser fastighetsskötsel och lokalvård skulle sägas upp. Från och med den 1 april 2016 har föreningen skrivit avtal med Riksbyggen angående fastighetsskötsel och lokalvård.
- Asfalterat hela innergården vid Brändströmsgatan.
- Köpt in nya trädgårdsmöbler och nya trapphustavlor.