

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Engelbrectsgårdarna
Org nr: 785000-0410



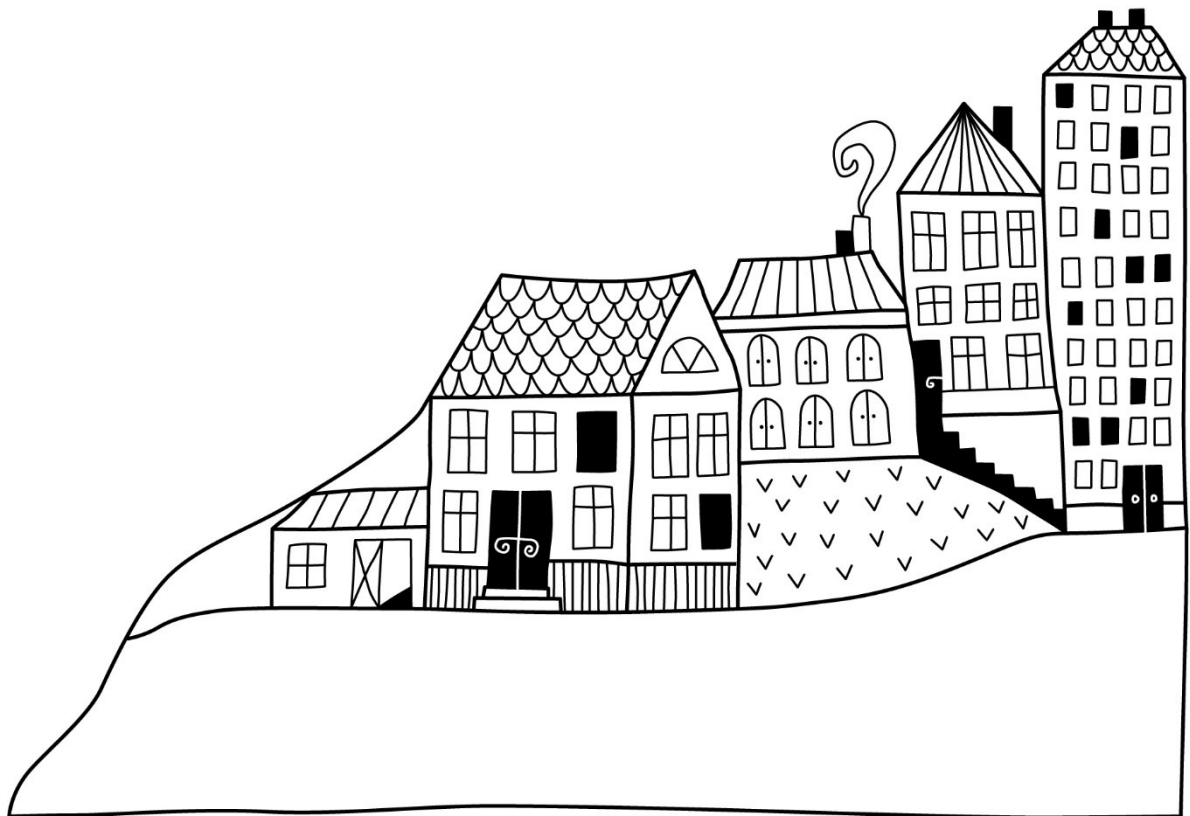
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Engelbrektsgårdarna får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat, 629 353 kr är något högre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år medans räntekostnaderna har minskat marginellt. Kostnader för reparationer har ökat medans underhållskostnaderna minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 331% till 277%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 608 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 238 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Väster 9:3, 10:2, 10:5 och 10:6 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 192 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1946-1948. Fastigheternas adress är Engelbrektsgatan, Klintbergsgatan och Brändströmögatan i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam RB försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokskåp	24	
1 rum och kokvrå	14	
2 rum och kokvrå	11	
2 rum och kök	81	
3 rum och kök	51	
4 rum och kök	11	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
P-plats med el	82	
Förråd	39	
P-plats utan el	38	
Garageplats kall	14	
Garageplats MC	2	
Lokal bostadsrätt	1	
Kontor	1	
Gästlägenhet	1	
Total tomtarea		21 439 m ²
Bostäder bostadsrätt		9 737 m ²
Total bostadsarea		9 737 m ²
Lokaler bostadsrätt		482 m ²
Total lokalarea		482 m ²
Årets taxeringsvärde		74 376 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde		74 376 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,30 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 330 214 och planerat underhåll för 722 634. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 737 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 384 kr/m²

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 890 tkr (91 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom man avvaktar ett byte av redovisningsprincip vilket kommer påverka avsättningen till fonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongbyte	2013/2014	
Torktumlare	2014	
Träd o markarbeten	2014	
Rör o ventilationsmärkn	2014	
Renovering garagedfarter, p-plats, stödmur	2014	
Byte av 2st manglar	2015	
Byte vattenmätare	2016	
Målning av trapphus	2017	Fortsätter 2018
Nytt expansionskärl	2017	
Nya handduktorkar i fyra hus	2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Trapphus	215 784 kr
El-installationer	161 910 kr
Underhållsspolning	182 500 kr
Installation av pollare	51 008 kr
Skyltning av parkeringsplatser.	111 432 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadvätt	2019	
Byte av två torktumlare	2019	
Fönsterbyte	2020	Utreds under 2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Kock	Ordförande	2019
Ulla Eriksson	Vice ordförande	2019
Maria Kulander	Kassör	2020
Simon Samuelsson (avgått under året)	Ledamot	
Per-Eric Persson (avgått under året)	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Anderung	Suppleant	2019
Anna Englin	Suppleant	2019
Marina Westholm	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Eliasson	Förtroendevald revisor	2019
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mona-Lisa Åkerström		2019

Valberedning

Erik Hallqvist Osterman
Carolina Morén

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 227 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 229 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 525 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 49 st.)

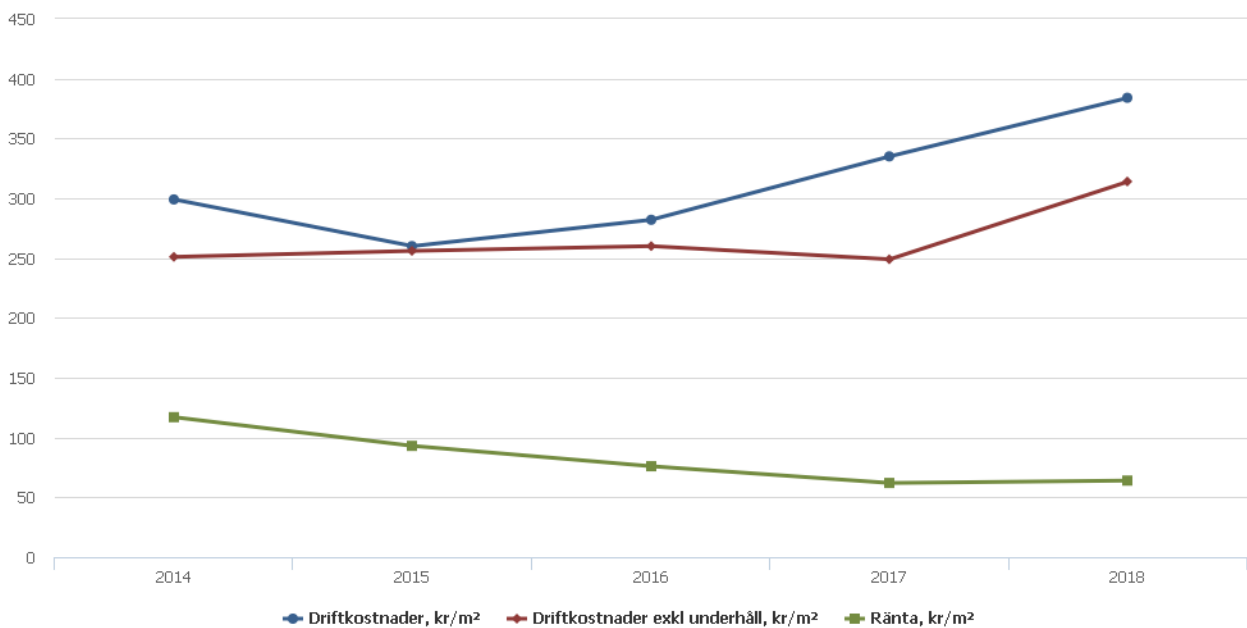
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Från 2018-10-01 ingår bredband från ComHem i avgiften.

Ytterligare information från styrelsen finns i *Styrelsens ord*, en bilaga till årsredovisningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 951	6 947	6 946	6 956	6 943
Resultat efter finansiella poster	629	615	1 435	1 703	1 082
Årets resultat	629	615	1 435	1 703	1 082
Soliditet %	18	16	15	13	10
Likviditet %	277	331	477	457	349
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	548	548	548	548	548
Bränsletillägg, kr/m ²	119	119	119	119	119
Driftkostnader, kr/m ²	384	335	282	260	299
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	314	249	260	256	251
Ränta, kr/m ²	64	62	76	93	117
Lån, kr/m ²	4 323	4 264	4 588	4 640	4 693



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	213 334	1 771 723	5 242 981	1 214 616	614 696
Disposition enl. årsstämmobeslut				614 696	-614 696
Reservering underhållsfond			890 000	-890 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-722 634	722 634	
Årets resultat					629 353
Vid årets slut	213 334	1 771 723	5 410 347	1 661 946	629 353

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 829 312
Årets resultat	629 353
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-890 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	722 634
Summa	2 291 298

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 291 298**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 951 040	6 946 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	572 827	500 210
Summa rörelseintäkter		7 523 867	7 447 172
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 926 841	-3 573 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 069	-791 189
Personalkostnader	Not 6	-311 164	-365 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 608 428	-1 491 243
Summa rörelsekostnader		-6 272 503	-6 221 665
Rörelseresultat		1 251 364	1 225 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 259	45 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-654 271	-656 662
Summa finansiella poster		-622 012	-610 812
Resultat efter finansiella poster		629 353	614 696
Årets resultat		629 353	614 696

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 001 219	45 862 021
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	45 014	56 515
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	2 528 125
Summa materiella anläggningstillgångar		48 046 233	48 446 661
Summa anläggningstillgångar		48 046 233	48 446 661
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 867	7 791
Övriga fordringar	Not 13	289 564	289 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	301 280	92 352
Summa kortfristiga fordringar		595 711	389 887
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 563 287	7 474 234
Summa kassa och bank		6 563 287	7 474 234
Summa omsättningstillgångar		7 158 997	7 864 121
Summa tillgångar		55 205 231	56 310 782

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 057	1 985 057
Fond för yttre underhåll		5 410 348	5 242 981
Summa bundet eget kapital		7 395 405	7 228 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 661 945	1 214 616
Årets resultat		629 353	614 696
Summa fritt eget kapital		2 291 298	1 829 312
Summa eget kapital		9 686 703	9 057 350
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 935 000	44 875 000
Summa långfristiga skulder		42 935 000	44 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 240 000	540 000
Leverantörsskulder		431 505	857 979
Övriga skulder	Not 17	92 793	152 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	819 230	827 570
Summa kortfristiga skulder		2 583 528	2 378 432
Summa eget kapital och skulder		55 205 231	56 310 782

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Standardförbättringar	Linjär	50/55
Markanläggningar	Linjär	50/55
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 333 256	5 339 251
Årsavgifter, lokaler	78 924	78 924
Hyror, bostäder	1 200	700
Hyror, lokaler	90 654	57 735
Hyror, garage	85 500	86 450
Hyror, p-platser	210 900	212 485
Hyror, övriga	0	29 485
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-1 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 165	-8 872
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 750	-5 535
Bränsleavgifter, bostäder	1 155 921	1 157 740
Summa nettoomsättning	6 951 040	6 946 962

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga lokalintäkter	0	1 200
Balkonginglasning	438 734	437 846
Övriga ersättningar	63 305	59 724
Fakturerade kostnader	1 260	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	380	0
Försäkringsersättningar	69 149	0
Summa övriga rörelseintäkter	572 827	500 210

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-722 634	-924 168
Reparationer	-330 214	-212 478
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-232 760	-232 760
Försäkringspremier	-69 923	-66 592
Kabel- och digital-TV	-145 730	-88 730
Sotning	0	-55 270
Obligatoriska besiktningar	0	-38 000
Snö- och halkbekämpning	-170 447	-81 318
Förbrukningsinventarier	-13 373	-26 303
Fordons- och maskinkostnader	-1 133	-483
Vatten	-329 424	-389 067
Fastighetsel	-137 618	-135 664
Uppvärmning	-1 149 020	-1 135 841
Sophantering och återvinning	-212 496	-183 625
Förvaltningsarvode drift	-412 070	-3 296
Summa driftkostnader	-3 926 841	-3 573 594

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-195 231	-575 893
IT-kostnader	-9 383	-8 280
Arvode, yrkesrevisorer	-24 619	-23 110
Övriga förvaltningskostnader	-19 958	-25 091
Kreditupplysningar	-4 275	-4 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 170	-55 776
Kontorsmateriel	-29 785	-24 347
Telefon och porto	-1 262	-4 404
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-162
Bankkostnader	-2 556	-3 145
Övriga externa kostnader	-88 831	-66 704
Summa övriga externa kostnader	-426 069	-791 189

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-37 632	-83 610
Styrelsearvoden	-141 600	-138 500
Sammanträdesarvoden	-43 400	-55 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-800	-1 629
Pensionskostnader	-772	0
Övriga personalkostnader	-5 800	-6 600
Sociala kostnader	-66 160	-73 799
Summa personalkostnader	-311 164	-365 639

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-309 229	-184 691
Avskrivning Markanläggningar	-53 209	-53 209
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 234 490	-1 234 490
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 500	-18 853
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 608 428	-1 491 243

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 363	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	45 611
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	42
Övriga ränteintäkter	-197	197
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 259	45 850

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-654 837	-526 277
Övriga räntekostnader	566	-130 385
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-654 271	-656 662

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 574 800	13 574 800
Mark	200 912	200 912
Fastighetsförbättringar	53 982 002	53 982 002
Markanläggning	865 019	865 019
	68 622 733	68 622 733
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 736 125	
	3 736 125	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 358 858	68 622 733
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 006 627	-5 821 936
Fastighetsförbättringar	-16 645 525	-15 411 035
Markanläggningar	-139 810	-86 601
	- 22 791 962	- 21 319 572
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-309 229	-184 691
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-1 234 490	-1 234 490
Årets avskrivning markanläggningar	-53 209	-53 209
	- 1 596 927	- 1 472 390
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 24 388 889	- 22 791 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 001 219	45 862 021
Varav		
Byggnader	10 995 069	7 568 173
Mark	200 912	200 912
Fastighetsförbättringar	36 101 988	37 336 477
Markanläggningar	703 250	756 459
Taxeringsvärden		
Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	1 376 000	1 376 000
Totalt taxeringsvärde	74 376 000	74 376 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 851 000</i>	<i>53 851 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 525 000</i>	<i>20 525 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	791 843	791 843
	791 843	791 843
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	791 843	791 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-735 328	-716 475
	- 735 328	- 716 475
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 500	-18 853
	- 11 500	- 18 853
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-746 829	-735 328
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 746 829	- 735 328
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 014	56 515
Varav		
Inventarier och verktyg	45 014	56 515

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets slut	0	2 528 125

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	106 249	106 429
Skattekonto	183 315	183 315
Summa övriga fordringar	289 564	289 744

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 705	69 923
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 131	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 444	22 429
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 280	92 352

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 850	74
Bankmedel	5 299 796	6 057 892
Transaktionskonto	1 261 641	1 416 268
Summa kassa och bank	6 563 287	7 474 234

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	44 175 000	45 415 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 240 000	-540 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 935 000	44 875 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,71%	2019-02-28	14 500 000,00	0,00	0,00	14 500 000,00
SWEDBANK	0,97%	2019-09-28	11 340 000,00	0,00	540 000,00	10 800 000,00
SWEDBANK	1,11%	2020-02-25	9 625 000,00	0,00	500 000,00	9 125 000,00
SWEDBANK	1,57%	2022-09-23	9 950 000,00	0,00	200 000,00	9 750 000,00
Summa			45 415 000,00	0,00	1 240 000,00	44 175 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 240 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 975 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	62 730
Avräkning hyror och avgifter	4 020	1 380
Clearing	88 773	88 773
Summa övriga skulder	92 793	152 883

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	41 666	12 861
Upplupna räntekostnader	12 444	11 841
Upplupna driftskostnader	25 003	0
Upplupna elkostnader	12 688	13 717
Upplupna värmekostnader	148 276	134 672
Upplupna kostnader för renhållning	17 185	12 362
Upplupna styrelsearvoden	132 610	40 932
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 480
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	429 358	583 705
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	819 230	827 570

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	48 516 000	48 516 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Kock

Ulla Eriksson

Maria Kulander

Simon Samuelsson

Per Eric Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjöo
Auktoriserad revisor

Göran Eliasson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Styrelsen har haft 13 styrelsemöten under 2018. Eftersom två ordinarie ledamöter lämnade styrelsen under hösten tog vi in en adjungerad sekreterare för att hantera merarbetet vid den uppkomna situationen. På årsstämman 2018 fick styrelsen i uppdrag att utse en valberedning, vilket har skett.

Vi testade också ”öppet kontor” så att boende kunde komma och träffa styrelsen på plats och övergick till att fokusera övrig kontakt med styrelsen via mail.

Föreningens nya stadgar godkändes av två föreningsstämmor och stadgarna började användas under 2018.

Under 2018 har vi genomfört såväl Energideklaration som stamspolning i samtliga fastigheter. Samarbetet med Q-park gällande parkeringsservice har påbörjats och utbytet av lägenhetsdörrar och målning av trapphus har färdigställts.

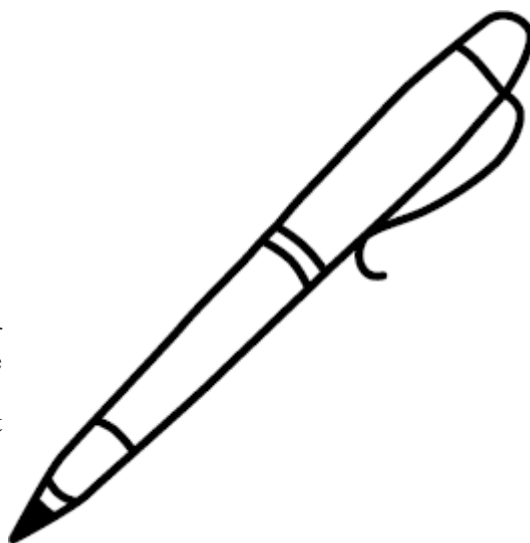
Gemensamt gruppavtal av bredband har tecknats med ComHem, så från och med hösten ingår bredband utan extra kostnad för alla boende i föreningen.

Projektet gällande innergården (motion från årsstämman 2017) har fortsatt. De uppsatta skyltarna med texten ”privat område” har inte lett till minskad passage över innergården. En enkät gällande hur de boende störs av detta har skickats ut. Styrelsen har tagit kontakt med en landskapsarkitekt för att få hjälp med planering av innergården.

Föreningen har allt oftare haft läckage från toa-kassetterna. En utförd VVS-utredning visar på behovet av nya ventiler och kopplingar i kassetterna samt byte till eldrivna handdukstorkar i alla lägenheter. Upphandling samt genomförande av detta kommer att ske under 2019.

Enligt föreningens underhållsplan står vi inför ett kommande byte av samtliga fönster. För att säkerställa rätt tidpunkt för ett framtida byte har styrelsen beställt en statusutredning av våra fönster. Resultatet av utredningen blir klar under 2019.

Bostadslåneräntorna har under räkenskapsåret fortsatt vara mycket låga. Av den anledningen har föreningen bibehållit en hög amorteringstakt på lånen.



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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

