

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENGELBREKTSGÅRDARNA I GÄVLE Org. nr. 785000-0410

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2021-01-01—2021-12-31

Innehållsförteckning	Sid
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	15

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Engelbrektsgårdarna med säte i Gävle (org.nr 785000-0410) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Väster 9:3, 10:2, 10:5 och 10:6 i Gävle kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 192 lägenheter, byggda mellan åren 1946-48. Fastighetens adresser är Engelbrektsgatan 13-15, Klintbergsgatan 1-14 och Brändströmsgatan 11-19 i Gävle.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam RB försäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

82	P-plats med el
38	P-plats utan el
39	Förråd
14	Garage
5	Garageplatser MC
1	Lokal Bostadsrätt
1	Kontor
1	Gästlägenhet

Total tomtarea	21 439 m ²
Bostadsrättsarea	9 737 m ²
Lokalarea	482 m ²

MS
DA

Årets resultat hamnar på en förlust på -1 703 tkr. Det beror främst på höga reparations- och underhållskostnader. Reparationskostnaden uppgår till 1 107 tkr varav 788 tkr avser reparationer av vattenskador efter regnovädren. Underhållskostnaderna uppgår till 1 453 tkr och specificeras längre ner i förvaltningsberättelsen samt i noten för underhåll.

Föreningsfrågor

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lena Linderheim	ordförande
Erik Holmvall	vice ordförande
Jessica Östling	sekreterare
Marina Westholm	ledamot
Jan Eklund	ledamot
Elie Char	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämman är: Marina Westholm, Jan Eklund och Elie Char.

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter i sin helhet eller av två ledamöter i förening.

Förtroendevald revisor har varit Teres Åkerman med Göran Eliasson som suppleant. Av föreningsstämman utsedd auktoriserad revisor har varit Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning har varit Ulla Eriksson, Per-Eric Persson och Irene Westholm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. I och med att föreningen tillhör K3-regelverket ingår inte nya komponenter i underhållsplanen.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 293 tkr.

HS
OK

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

År	Åtgärd
2013/2014	Balkongbyte.
2014	Rör och ventilationsmärkning. Renovering av garagedörrar, p-plats och stödmur.
2015	Byte av 2 st manglar.
2016	Byte av vattenmätare.
2017	Nytt expansionskärl. Nya handukstorkar i fyra hus.
2017/2018	Målning av trapphus.
2018	Skyltning parkering.
2018/2019	Träd- och markarbeten. Underhållsspolning.
2019	VVS-badrumskassetter. Byte torktumlare. Fasadvätt och takunderhåll.
2020	Underhåll av trappor. Installation av fallskydd och takstege. Asfaltering. Ny tvättmaskin. Byte av stuprörsgeländringar och lövavskiljare. Besiktning av tak och vindar.

Årets (2021) utförda underhåll i kronor

Strålkastare utanför garagen	20 682
Asfaltering	459 261
Statusbesiktningar tak och vindar	178 263
Fönsterunderhåll	504 147
Byte cirkulationspump	48 375
<u>Renovering av samlingslokal</u>	<u>242 610</u>
Totalt	1 453 338

Under sommaren drabbades Gävle av stora regnväder med mycket nederbörd. Detta orsakade stora vattenskadorna i föreningens fastigheter och under år 2021 uppgår de nedlagda kostnaderna för reparationer till 788 tkr. Arbetet med att återställa alla skador beräknas pågå under år 2022 och ev 2023. Föreningen har per den 19/4 2022 erhållit 1 022 tkr från försäkringsbolaget.

MS
QA

Händelser av vikt under 2021

- I början av året öppnades hobbyrummen på Brändströmsgatan 13 och 17.
- Besiktningar av våra våtrum genomfördes i januari.
- I slutet av januari servades fönster och balkongdörrar i lägenheterna.
- Garantiåtgärderna med våra lägenhetsdörrar fortsatte under våren.
- Grusvägen mot Coop Eken, garagednfarter samt parkeringsplatserna väster om Klintbergsgatan 1 och vid Klintbergsgatan 13 asfalterades.
- Årsstämman hölls den 1 juni som en ren poströstningsstämma.
- Föreninglokalen renoverades. Ytskikten förnyades, lokalen ljudisolerades och försågs med ny belysning. Ny kyl och frys installerades.
- Avtal om förvaltare tecknades med HSB från den 1 juli.
- Belysning med rörelsedetektorer sattes upp ovanför garagen.
- Wi-fi installerades i gästlägenheten och i föreningslokalen.
- Översvämningar i juli och i augusti orsakade stora vattenskador på källarförråden i alla våra hus utom tre. Gästlägenheten, den nyrenoverade föreningslokalen och styrelserummet totalförstördes. Cirkulationspumpen och annan utrustning i det ena pannrummet förstördes.
- Avtalet med Riksbyggen om ekonomiska förvaltning sades upp och nytt avtal med HSB om ekonomisk förvaltning tecknades att gälla från den 1 januari 2022.

Planering för 2022

- Vi prioriterar nu återställningsarbeten efter vattenskadorna som följde av översvämningarna i augusti 2021. Inga andra större underhållsarbeten planeras för 2022 innan vattenskadorna är åtgärdade.

Förväntad framtida utveckling

Avgifterna höjdes senast den 1 april 2020 med 2%.

Avgiften har under år 2021 och 2022 varit oförändrad.

I budget för 2022 ingår 293 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Årsavgiften är i genomsnitt 564 kr/m² 2022.

Medlemsinformation

Av föreningens 192 medlemslägenheter har under året 29 st överlåtits.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 247 personer.

MS
OA

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	7 598	7 572	6 966	6 951	6 947
Res efter finansiella poster, tkr	-1 703	9	224	629	615
Årets resultat, tkr	-1 703	9	224	629	615
Soliditet %	16	19	18	18	16
Årsavgift lgh, kr/kvm	564	556	548	548	548
Bränsletillägg, kr/kvm	119	119	119	119	119
Driftskostnader, kr/kvm	503	431	416	384	335
Ränta, kr/kvm	45	49	51	64	62
Lån, kr/kvm	3 984	4 106	4 232	4 323	4 444
Skuldkvot %	5,35	5,50	5,75	5,87	6,10

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Under 2021 har föreningen bytt förvaltare och redovisningen av nyckeltalen har förändrats. Nyckeltalen är fortfarande jämförbara mellan åren. Driftkostnader, kr/kvm är beräknad inkl. underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	213 334	1 771 723	5 187 188	2 738 725	8 634
Vinstdisp enl. stämmobeslut				8 634	-8 634
Innevarande års avs/disposition			-1 160 338	1 160 338	
Årets resultat					-1 702 941
Belopp vid årets slut	213 334	1 771 723	4 026 851	3 907 697	-1 702 941

Avstättning till yttre fond har skett med 293 000 kr och disposition har skett med 1 453 338 kr, nettot blir då 1 160 338 kr.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 187 188
Årets fondavsättning enligt stadgarna:	293 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond:	<u>-1 453 338</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 026 851

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 907 697
Årets resultat	<u>-1 702 941</u>
Summa	2 204 756

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 204 756**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

MS
OK

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 597 508	7 572 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	448 526	50 666
Summa rörelseintäkter		8 046 034	7 622 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 139 352	-4 223 300
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 453 338	-338 585
Övriga externa kostnader	Not 6	-430 161	-345 074
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-363 372	-298 161
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 927 222	-1 923 448
Summa rörelsekostnader		-9 313 445	-7 128 569
Rörelseresultat		-1 267 411	494 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 661	16 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 268	-503 175
Övriga finansiella poster	Not 9	77	570
Summa finansiella poster		-435 530	-485 648
Årets resultat		-1 702 941	8 634

MSJ
28

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	45 835 225	47 737 999
Inventarier och installationer	Not 11	151 626	176 074
Summa materiella anläggningstillgångar		45 986 851	47 914 073

Summa anläggningstillgångar

45 986 851	47 914 073
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		-41	720
Avräkningskonto HSB		711 467	0
Övriga fordringar	Not 12	24 467	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 182 009	331 837
Summa kortfristiga fordringar		1 917 902	332 557

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		64	1 279 745
	Not 14	2 822 752	3 457 597
Summa kassa och bank		2 822 815	4 737 342

Summa omsättningstillgångar

4 740 717	5 069 899
------------------	------------------

Summa tillgångar

50 727 568	52 983 972
-------------------	-------------------

MS
OK

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		213 334	213 334
Upplåtelseavgifter		1 771 723	1 771 723
Fond för yttre underhåll		4 026 851	5 187 189
Summa bundet eget kapital		6 011 908	7 172 246

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 907 697	2 738 725
Årets resultat		-1 702 941	8 634
Summa fritt eget kapital		2 204 756	2 747 359

Summa eget kapital

Not 15	8 216 664	9 919 605
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	39 475 000	40 715 000
Summa långfristiga skulder		39 475 000	40 715 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 240 000	1 240 000
Leverantörsskulder		788 137	156 340
Aktuell skatteskuld	Not 17	24 467	30 783
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6 490	63 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	976 811	859 010
Summa kortfristiga skulder		3 035 905	2 349 367

Summa skulder

42 510 905	43 064 367
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

50 727 568	52 983 972
-------------------	-------------------

ns
df

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,5 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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

MS
OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 443 116	5 417 426
	Årsavgifter lokaler	81 681	78 924
	Hysesintäkt bostäder	-4 100	1 200
	Hysesintäkt lokaler	90 213	96 548
	Hysesintäkt garage och bilplatser	300 210	301 790
	Hysesintäkt övrigt	9 500	9 000
	Årsavgift värme	1 155 444	1 155 624
	Ovriga intäkter i verksamheten	441 012	441 012
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	51 558	43 829
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	28 874	26 832
		7 597 508	7 572 185
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	448 526	50 670
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	-4
		448 526	50 666
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 107 229	-659 070
	Sotning	-4 298	-76 825
	El	-296 374	-149 089
	Uppvärmning	-1 114 898	-1 050 911
	Vatten	-508 252	-439 347
	Renhållning	-329 405	-285 416
	TV, bredband, iptelefoni	-323 595	-319 464
	Serviceavtal	-109 477	-37 080
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-577 569	-593 324
	Försäkringar	-237 534	-126 836
	Fastighetsskatt	-289 608	-289 608
	Ovriga driftskostnader	-241 113	-196 330
		-5 139 352	-4 223 300
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll strålkastare	-20 682	0
	Underhåll asfaltering	-459 261	-21 875
	Underhåll statuskontroll tak och vind	-178 263	-92 000
	Underhåll fönster	-504 147	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-242 610	0
	Underhåll installationer	-48 375	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-224 710
		-1 453 338	-338 585
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 000	-28 888
	Förvaltningskostnader	-270 952	-204 878
	Kostnader överlåtelse och panter	-55 390	-42 497
	Kontorsutrustning och -material	-33 590	-30 022
	Konsulter	-32 471	-27 495
	Förbrukningsinventarier	-8 495	-11 288
	Kundförluster m m	-3 263	-7
		-430 161	-345 074

hs
ok

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-146 088	-183 800
Löner för anställda	-109 270	-33 124
Övriga arvoden	-1 600	-1 200
Övriga personalkostnader	0	-2 180
Revisionsarvode	-17 800	-15 000
Sociala avgifter	-87 914	-62 257
Utbildning	-700	-600
	<u>-363 372</u>	<u>-298 161</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 849 565	-1 848 479
Markanläggningar	-53 209	-53 209
Inventarier	-24 448	-21 760
Summa avskrivningar	<u>-1 927 222</u>	<u>-1 923 448</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Dröjsmålsräntor	<u>77</u>	<u>570</u>
	77	570

ns
20

Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 711 052	74 511 052
	Årets investering byggnader	0	200 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	200 912	200 912
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	896 269	896 269
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 808 233	75 808 233
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-27 770 798	-25 922 319
	Årets avskrivningar byggnader	-1 849 565	-1 848 479
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-299 437	-246 228
	Årets avskrivningar markanläggningar	-53 209	-53 209
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 973 008	-28 070 234
	Utgående bokfört värde	45 835 225	47 737 999
	Bokförda värden byggnader	45 090 690	46 940 254
	Bokförda värden mark	200 912	200 912
	Bokförda värden markanläggningar	543 623	596 832

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

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	69 000 000	26 200 000	95 200 000	95 200 000
Lokaler	1 044 000	480 000	1 524 000	1 524 000
	70 044 000	26 680 000	96 724 000	96 724 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	451 416	405 328
	Årets investeringar	0	46 088
	Utgående anskaffningsvärden	451 416	451 416
	Ingående avskrivningar	-275 342	-253 582
	Årets avskrivningar	-24 448	-21 760
	Utgående avskrivningar	-299 790	-275 342
	Utgående bokfört värde	151 626	176 074
Not 12	Övriga fordringar		
	Skattekonto	24 467	0
		24 467	0

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	152 528	152 319
	Förutbetald kabel-TV och bredband	80 663	79 518
	Förutbetald administration	115 313	0
	Förutbetald fastighetsskötsel	103 438	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 380	100 000
	Upplupen försäkringsersättning	429 687	
		1 182 009	331 837

h8
db

Not 14 Bank		
Konto i Resurs Bank och Swedbank	2 822 752	3 457 597
	<u>2 822 752</u>	<u>3 457 597</u>

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	213 334	1 771 723	5 187 189	2 738 725	8 634
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	8 634	-8 634
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			293 000	-293 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 453 338	1 453 338	
Årets Resultat					-1 702 941
Belopp vid årets utgång	213 334	1 771 723	4 026 851	3 907 697	-1 702 941

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		0,92%	2025-05-23	14 500 000	0
Swedbank		1,57%	2022-09-23	9 150 000	200 000
Swedbank		0,92%	2025-05-23	9 315 000	540 000
Swedbank		1,09%	2023-02-24	7 750 000	500 000
				40 715 000	1 240 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 475 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 960 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					34 515 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning varav i eget förvar				48 516 000	48 516 000
				<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter				48 516 000	48 516 000

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	24 467	30 783
	<u>24 467</u>	<u>30 783</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	32 373
Arbetsgivaravgifter	0	31 461
Övriga kortfristiga skulder	6 490	-600
	<u>6 490</u>	<u>63 234</u>

ns.
de

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	92 500	38 912
Upplupna sociala avgifter	29 063	12 226
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	199 650	156 411
Upplupna räntekostnader	29 816	29 968
Upplupen driftskostnad	114 528	25 883
Förutbetalda årsavgifter och hyror	511 254	595 611
	976 811	859 010

Not Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Arbetet med återställning av vattenskador fortgår. Hittills nedlagda kostnader under 2022 uppgår till 591 tkr och från försäkringsbolaget har föreningen erhållit 1 022 tkr (per datum 19/4-2022)

Gävle
9/5 2022


Erik Holmval


Jan Eklund


Jessica Östling


Lena Linderheim


Marina Westholm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-10

Grant Thornton Sweden AB


Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor


Teres Åkerman
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbrektsgårdarna för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

AS
CA

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Engelbrektsgårdarna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 10/5 2022

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Teres Åkerman

Förtroendevald revisor

