

---

# Årsredovisning

Engelbrektsgårdarna  
Org nr: 785000-0410

2020-01-01 – 2020-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	11
Noter .....	12

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Engelbrektsgårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 har sitt säte i Gävle Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens resultat är lägre än föregående år.

Det som skiljer sig åt mellan åren är framförallt en högre driftkostnad samt högre kostnader för avskrivningar.

I driftkostnaderna ingår underhållskostnader, vilka är specificerade längre ned i förvaltningsberättelsen. Underhåll har gjorts för 357 tkr mindre än under föregående år, då stora åtgärder gjordes på tak och fasad. Reparationerna har däremot ökat med 328 tkr i jämförelse med föregående år. Denna ökning härrör sig framförallt till kostnader i samband med vattenskada.

I övrigt tillkommer kostnader för sotning som utförts under 2020 samt en större kostnad för vatten.

Ökningen av avskrivningen härrör sig till VVS åtgärderna som utfördes under 2019 och som skrivs av i sin helhet under 2020. Under året har även en ny tvättmaskin införskaffats.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 162% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 923 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 932 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. Fastighetens adress är Engelbrektsgatan, Klintbergsgatan och Brändströmsgatan i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam RB försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

15  
20

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
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
P-plats med el	82
Förråd	39
P-plats utan el	38
Garageplats kall	14
Garageplats MC	5
Lokal bostadsrätt	1
Kontor	1
Gästlägenhet	1

Total tomtarea 21 439 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 9 737 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 9 737 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 482 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 482 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 96 724 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 96 724 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,42 % 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 659 tkr och planerat underhåll för 339 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

MS  
CH

**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. I och med att föreningen tillhör regelverk K3 ingår inte nya komponenter i underhållsplanen.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 530 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll & nyinvesteringar**

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongbyte	2013/2014	
Rör o ventilationsmärkning	2014	
Renovering garagedfarter, p-plats, stödmur	2014	
Byte av 2st manglar	2015	
Byte vattenmätare	2016	
Målning av trapphus	2017/2018	
Nytt expansionskärl	2017	
Nya handduktorkar i fyra hus	2017	
Skyltning parkering	2018	
Träd- och markarbeten	2018/2019	
Underhållsspolning	2018/2019	
VVS – badrumskassetter	2019	
Torktumlare	2019	
Fasadtvätt och takunderhåll	2019	

**Årets utförda underhåll och nyinvesteringar (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Underhåll trappor	147 970
Installation fallskydd och takstege	20 000
Asfaltering	21 875
Ny tvättmaskin	46 088
Byte stuprörsgårdar och lövavskiljare	56 740
Besiktning av vind och tak	92 000

*MS*

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Linderheim	Ordförande	2021
Jan Jonsson	Vice ordförande	2021
Anna Englin	Sekreterare	2021
Marina Westholm	Ledamot	2022
Jan Eklund	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Holmvall	Suppleant	2021
Hannes Norgren	Suppleant	2021
Jessica Östling	Suppleant	2021

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Teres Åkerman	Förtroendevald Revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Eliasson	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per-Erik Persson	2021
Irene Westholm	2021

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 234 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 2%.

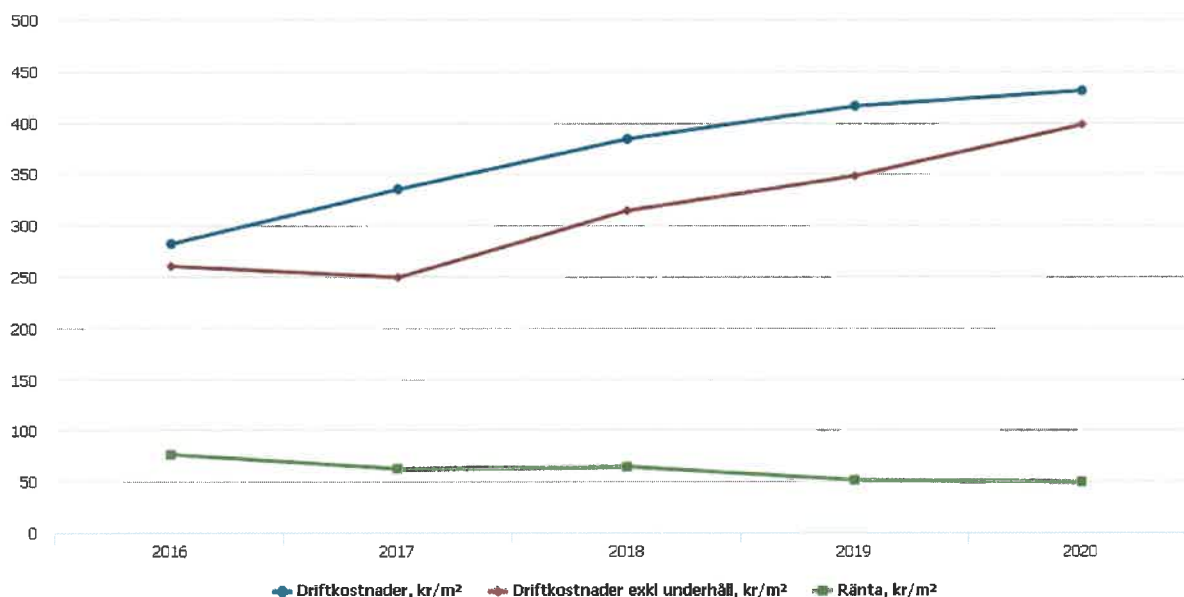
Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 564 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

HS  
on

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 052	6 966	6 951	6 947	6 946
Resultat efter finansiella poster	9	224	629	615	1 435
Årets resultat	9	224	629	615	1 435
Soliditet %	19	18	18	16	15
Likviditet %	216	162	277	331	477
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	556	548	548	548	548
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	119	119	119	119	119
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	431	416	384	335	282
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	398	348	314	249	260
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	49	51	64	62	76
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 106	4 232	4 323	4 444	4 588
Skuldkvot %	5,50	5,75			



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

MSJ



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	213 334	1 771 723	4 995 773	2 705 872	224 268
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				224 268	-224 268
Reservering underhållsfond			530 000	-530 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-338 585	338 585	
Årets resultat					8 634
<b>Vid årets slut</b>	<b>213 334</b>	<b>1 771 723</b>	<b>5 187 188</b>	<b>2 738 725</b>	<b>8 634</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 515 566
Årets resultat	8 634
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-530 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	338 585
<b>Summa</b>	<b>2 332 785</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 332 785**

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

MS

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 051 512	6 965 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	571 338	561 169
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 622 851</b>	<b>7 527 052</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 402 425	-4 249 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 534	-487 865
Personalkostnader	Not 6	-298 161	-272 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 923 448	-1 804 295
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 128 569</b>	<b>-6 813 925</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>494 282</b>	<b>713 128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 527	31 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-503 175	-520 669
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-485 648</b>	<b>-488 860</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 634</b>	<b>224 268</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 634</b>	<b>224 268</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	47 737 999	49 439 686
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	176 074	151 746
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 914 073</b>	<b>49 591 432</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 914 073</b>	<b>49 591 432</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	720	14 150
Övriga fordringar	Not 13	0	242 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	331 837	158 242
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>332 557</b>	<b>415 092</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 737 342	5 672 155
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 737 342</b>	<b>5 672 155</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 069 899</b>	<b>6 087 247</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 983 972</b>	<b>55 678 680</b>

MS  
Q

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 985 057	1 985 057
Fond för yttre underhåll		5 187 188	4 995 773
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 172 245</b>	<b>6 980 830</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 738 725	2 705 872
Årets resultat		8 634	224 268
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 747 359</b>	<b>2 930 140</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 919 604</b>	<b>9 910 971</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 715 000	42 005 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 715 000</b>	<b>42 005 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 240 000	1 240 000
Leverantörsskulder	Not 17	156 340	1 088 011
Skatteskulder	Not 18	30 783	0
Övriga skulder	Not 19	63 234	453 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	859 010	981 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 349 367</b>	<b>3 762 709</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>52 983 972</b>	<b>55 678 680</b>

MS  
CE

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	8 634	224 268
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 923 448	1 804 295
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 932 082</b>	<b>2 028 563</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	82 535	180 619
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 413 342	1 179 181
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>601 275</b>	<b>3 388 363</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-200 000	3 218 125
Investeringar i inventarier	-46 088	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 246 088</b>	<b>3 218 125</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 290 000	-930 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 290 000</b>	<b>-930 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-934 813</b>	<b>-891 131</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 672 156</b>	<b>6 563 287</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 737 342</b>	<b>5 672 156</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

13  
800

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna tas i balansräkningen upp till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar vilka baserar sig på bedömd nyttjandeperiod.

Fastigheterna är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar och nedskrivning samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas när komponent byts ut och då uträngeras den gamla.

Behov av ned- eller uppskrivningar bedöms med hjälp av beräknat kassaflöde.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

### Följande nyttjandeperioder används:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	4,5 - 73,5
Markanläggningar	Linjär	5, 10, 30
Inventarier, verktyg och maskiner	Linjär	5, 10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 417 426	5 335 306
Årsavgifter, lokaler	78 924	78 924
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	99 603	99 000
Hyror, garage	91 224	89 793
Hyror, p-platser	210 840	211 520
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 055	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-667
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-274	-2 057
Bränsleavgifter, bostäder	1 155 624	1 155 264
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 051 512</b>	<b>6 965 883</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Balkonginglasning	441 012	441 012
Övriga ersättningar	52 829	64 770
Fakturerade kostnader	3 600	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	23 232	27 818
Försäkringsersättningar	50 670	25 590
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>571 339</b>	<b>561 169</b>

MS  
S

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-338 585	-695 574
Reparationer	-659 070	-330 710
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-289 608	-279 624
Försäkringspremier	-126 836	-76 705
Kabel- och digital-TV	-315 410	-313 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 778	-33 046
Serviceavtal	-37 080	-48 949
Sotning	-76 825	0
Snö- och halkbekämpning	-10 600	-147 312
Förbrukningsinventarier	-22 158	-4 038
Fordons- och maskinkostnader	0	-832
Vatten	-439 347	-363 300
Fastighetsel	-149 089	-162 217
Uppvärmning	-1 050 911	-1 105 838
Sophantering och återvinning	-285 416	-254 917
Förvaltningsarvode drift	-581 712	-432 311
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 402 425</b>	<b>-4 249 174</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-204 878	-200 284
IT-kostnader	-4 054	-3 099
Arvode, yrkesrevisorer	-28 888	-27 888
Övriga förvaltningskostnader	-10 510	-10 993
Kreditupplysningar	-8 550	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 497	-49 491
Kontorsmateriel	-30 022	-25 493
Telefon och porto	0	-143
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 910	-9 710
Konsultarvoden	-8 729	-44 375
Bankkostnader	-3 239	-2 735
Övriga externa kostnader	-153 251	-109 603
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-504 534</b>	<b>-487 865</b>

*hs  
df*



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-33 124	-16 170
Styrelsearvoden	-90 810	-138 679
Sammanträdesarvoden	-92 990	-46 321
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 380	-1 000
Pensionskostnader	-1 195	0
Övriga personalkostnader	-2 600	-600
Sociala kostnader	-61 062	-54 821
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-298 161</b>	<b>-272 591</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 848 479	-1 726 449
Avskrivning Markanläggningar	-53 209	-53 209
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 760	-24 637
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 923 448</b>	<b>-1 804 295</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	16 957	31 618
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	570	191
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 527</b>	<b>31 809</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-503 175	-520 669
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-503 175</b>	<b>-520 669</b>

*ms  
ok*

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	74 511 052	17 310 925
Mark	200 912	200 912
Tillkommande utgifter	0	53 982 002
Markanläggning	896 269	896 269
	<b>75 608 233</b>	<b>72 390 108</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	200 000	57 200 127
Tillkommande utgifter	0	-53 982 002
	<b>200 000</b>	<b>3 218 125</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>75 808 233</b>	<b>75 608 233</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-25 922 319	-6 315 856
Tillkommande utgifter	0	-17 880 014
Markanläggningar	-246 228	-193 019
	<b>-26 168 547</b>	<b>-24 388 889</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 848 479	-19 606 463
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	17 880 014
Årets avskrivning markinventarier	-53 209	-53 209
	<b>-1 901 688</b>	<b>-1 779 658</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-28 070 235</b>	<b>-26 168 547</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>47 737 998</b>	<b>49 439 686</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	46 940 254	48 588 733
Mark	200 912	200 912
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	596 832	650 041
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	95 200 000	95 200 000
Lokaler	1 524 000	1 524 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>96 724 000</b>	<b>96 724 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>70 044 000</i>	<i>70 044 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 680 000</i>	<i>26 680 000</i>

ns  
db

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	405 328	791 843
	<b>405 328</b>	<b>791 843</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	46 088	131 369
	<b>46 088</b>	<b>131 369</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-517 884
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-517 884</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>451 416</b>	<b>405 328</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	253 582	-746 829
	<b>253 582</b>	<b>-746 829</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	517 884
	<b>0</b>	<b>517 884</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-21 760	-24 637
	<b>-21 760</b>	<b>-24 637</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-275 342	-253 582
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-275 342</b>	<b>-253 582</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>176 074</b>	<b>151 746</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	176 074	151 746

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	720	14 150
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>720</b>	<b>14 150</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	59 385
Skattekonto	0	183 315
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>242 700</b>

*hba*

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	152 319	78 623
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 348	79 025
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	170	594
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 000	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>331 837</b>	<b>158 242</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	64	1 637
Bankmedel	3 457 597	4 932 934
Transaktionskonto	1 279 682	737 585
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 737 342</b>	<b>5 672 155</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	41 955 000	43 245 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 240 000	-1 240 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 715 000</b>	<b>42 005 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,57%	2022-09-23	9 550 000,00	0,00	200 000,00	9 350 000,00
SWEDBANK	1,08%	2023-02-24	8 625 000,00	0,00	375 000,00	8 250 000,00
SWEDBANK	0,92%	2025-05-23	10 260 000,00	0,00	405 000,00	9 855 000,00
SWEDBANK	0,92%	2025-05-23	14 500 000,00	0,00	0,00	14 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>42 935 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>980 000,00</b>	<b>41 955 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 240 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 6 200 000 kr. Resterande lån beräknas förfalla efter fem år.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	156 340	1 088 011
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>156 340</b>	<b>1 088 011</b>

MS  
Q

**Not 18 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	30 783	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>30 783</b>	<b>0</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	0	401 131
Skuld sociala avgifter och skatter	63 834	52 213
Avräkning hyror och avgifter	-600	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>63 234</b>	<b>453 344</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 226	16 178
Upplupna räntekostnader	29 968	110 028
Upplupna driftskostnader	25 883	59 403
Upplupna elkostnader	15 882	18 044
Upplupna värmekostnader	121 695	126 464
Upplupna kostnader för renhållning	18 834	16 326
Upplupna styrelsearvoden	38 912	51 491
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	595 611	583 420
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>859 010</b>	<b>981 354</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	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.

MS  
CB

## Styrelsens underskrifter

Bavle 210322

Ort och datum



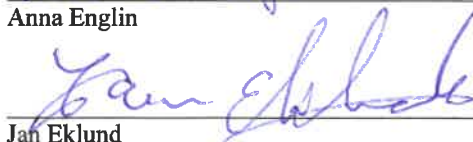
Lena Linderheim



Anna Englin



Jan Jonsson



Jan Eklund



Marina Westholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20

Grant Thornton Sweden AB



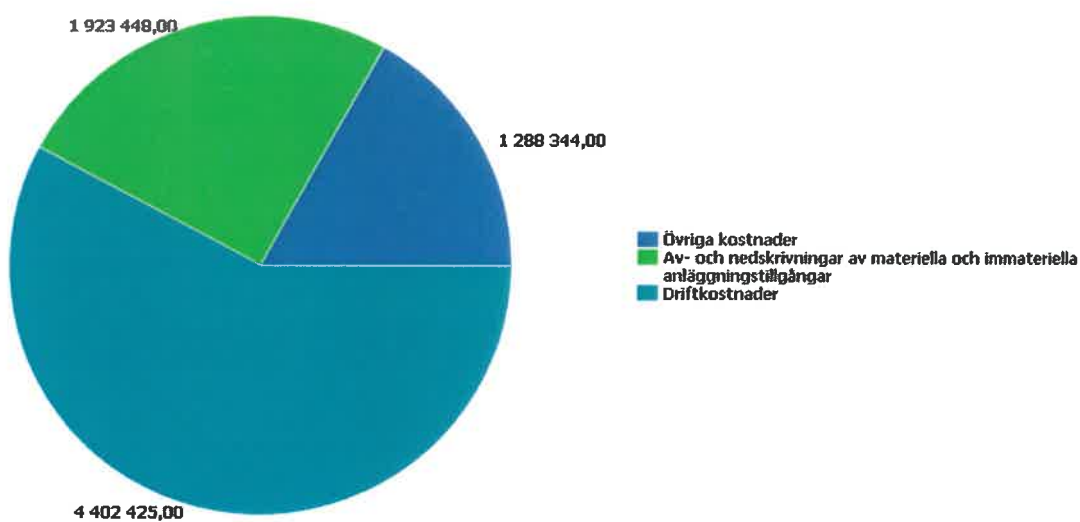
Lise-Lotte Sjö  
Auktoriserad revisor



Teres Åkerman  
Förtroendevald revisor

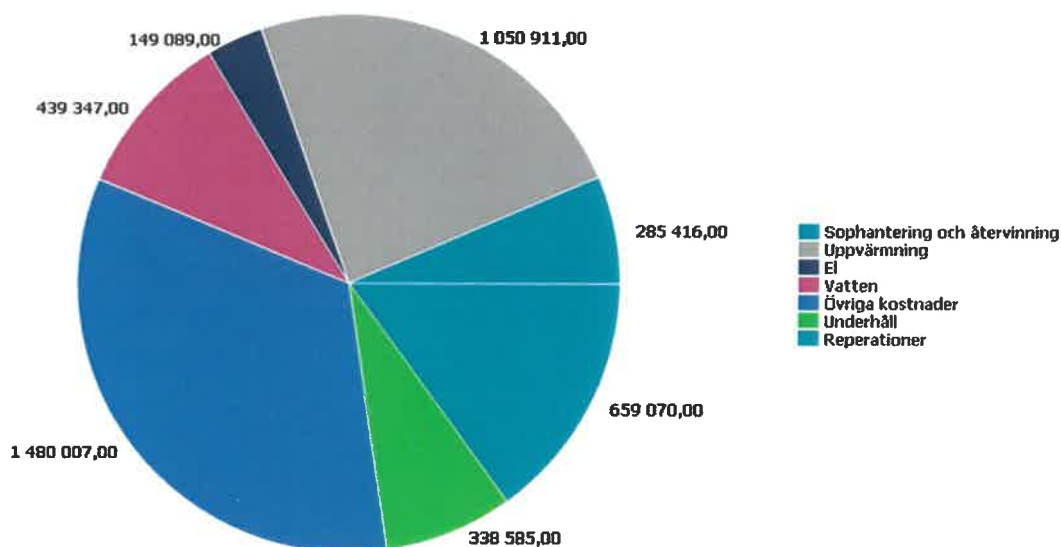
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 402 425	4 249 174
Övriga externa kostnader	504 534	487 865
Personalkostnader	298 161	272 591
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 923 448	1 804 295
Finansiella poster	485 648	488 860
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 614 217</b>	<b>7 302 784</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	218 487	243 675
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	19 980	8 991
Trädgårdsskötsel extra debiterat	130 818	16 663
Systematiskt brandskyddsarbete	19 778	33 046
Serviceavtal	37 080	48 949
Inre skötsel/städ grund	180 019	133 887
Inre skötsel/städ extra	13 642	10 750
Sotning	76 825	0
Snö- och halkbekämpning	10 600	147 312
Rep bostäder utg för köpta tj	26 805	29 309
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11 060	4 181
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	73 709	63 608
Rep installationer utg för köpta tj	42 574	56 502
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	21 728	29 205
Rep install utg för köpta tj Värme	23 931	2 363
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 778	0
Rep huskropp utg för köpta tj	6 540	13 298
Rep markytor, utg för köpta tj	6 653	6 744
Rep garage och p-plats för köpta tj	21 643	22 091
Vattenskador	420 649	103 410
Underhåll gemensamma utrymmen	147 970	0
Underhåll vatten, avlopp	0	57 500
Underhåll värme	0	60 801
Underhåll huskropp	168 740	577 273
Underhåll markytor	21 875	0
Fastighetsel	149 089	162 217
Uppvärmning	1 050 911	1 105 838
Vatten	439 347	363 300
Sophämtning	285 416	254 917
Fastighetsavgift	289 608	279 624
Fastighetsförsäkring	126 836	76 705
Kabel- och digital-TV	315 410	313 800
Förbrukningsinventarier	22 158	4038
Övriga transportkostnader	0	832
Underhållsplanering	18 766	18 346
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 402 425</b>	<b>4 249 174</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	9 737 kr/kvm	9 737 kr/kvm
<b>Belopp i SEK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32	32
Fastighetsel	15	17
Fastighetsförsäkring	13	8
Fastighetsskatt	30	29
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Inre skötsel/städ extra	1	1
Inre skötsel/städ grund	18	14
Rep bostäder utg för köpta tj	3	3
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2	2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	7
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4	0
Rep installationer utg för köpta tj	4	6
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	1
Serviceavtal	4	5
Snö- och halkbekämpning	1	15
Sophämtning	29	26
Sotning	8	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	3
Trädgårdsskötsel extra debiterat	13	2
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15	0
UH huskropp utg för köpta tj	17	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	29
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	30
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	6
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	6
UH Markytor utg för köpta tj	2	0
Underhållsplanering	2	2
Uppvärmning	108	114
Vatten	45	37
Vattenskador	43	11
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	22	25
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>452,13</b>	<b>436,39</b>

# Styrelsens ord

## Årsberättelse för verksamhetsåret 2020

Tre av våra fyra lån lades om under våren 2020, det ger oss minskade räntekostnader. Vi har fortsatt att amortera i samma takt som tidigare och vår likviditet har ökat. Sammantaget bedömer vi att föreningens ekonomi kommer att vara fortsatt god utan att årsavgifterna behöver höjas i närtid.

Taxan för vatten har ökat och därmed våra vattenkostnader. Kostnader för snöröjning och sandning varierar över åren med vädret, de är svåra att påverka.

Ett antal vattenskador orsakade stora kostnader under 2020. Utifrån inträngande vatten från taket på K 5 visade sig beror på dålig takpapp, det oroar. Läckage i kök och i badrum i tre lägenheter har också medfört skador på föreningens egendom. För att förebygga framtida skador har besiktningar av tak och vindar gjorts på 8 hus under 2020, besiktningarna fortsätter under 2021. Statuskontroller av alla våtrum i föreningen har upphandlats och genomförs i början av 2021.

Förutom löpande underhåll av våra fastigheter har de yttre källartrapporna renoverats, och lövavskiljare har installerats på stuprören. Ny tvättmaskin har ersatt en trasig på B 19. Dörrstängare har monterats på källardörrarna. Upphandling och förberedelser för underhåll som genomförs under vintern 2020 – 2021 har gjorts, däribland renovering av alla fönster i lägenheterna och renovering av föreningslokalen.

Bland övrigt underhåll kan nämnas att hobbyrummen har ställts i ordning för att kunna öppnas igen, och att en extra insats för vårdande beskärning av träd och buskar har gjorts.

Två större garantiärenden har hanterats. Handdukstorkarna som installerades 2019 har fabriksfel, de repareras fortlöpande. Lägenhetsdörrarna som sattes in 2017 har konstaterats vara felaktigt monterade. Åtgärder för att avhjälpa bristerna har påbörjats och färdigställs under våren 2021.

Ny teknisk förvaltare har upphandlats. Från den 1 april 2020 har HSB hand om fastighetskötsel och städning i vår förening.

Vår fastighetsförsäkring har kompletterats med ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Bostadsrättstillägget gäller från den 1 februari 2020 och ingår i årsavgiften.

Föreningens nya hemsida publicerades under våren, där finns fakta om vår förening samt information om boendet och därtill hörande regler och rutiner.

*Gävle i mars 2021*

*Styrelsen för Brf Engelbrektsgårdarna*