

---

# Årsredovisning

ENGELBREKTSGÅRDARNA  
1/1 2013 - 31/12 2013  
Org nr 785000-0410

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



# Att bo i bostadsrätt

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

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för  
ENGELBREKTSGÅRDARNA får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Göran Perpås	Ordförande	Stämman	
Ingemar Hedström	Vice ordförande	Stämman	
Ulla Eriksson	Ledamot	Stämman	
Ann Westholm	Ledamot	Stämman	
Bernd Schönrock	Ledamot	Stämman	

### Styrelsesuppleanter

Anna Burenius		Stämman	
Britt-Marie Östling		Stämman	
Lena Kinnunen		Stämman	

I tur att avgå är ledamöterna Ingemar Hedström, Ann Westholm samt suppleanterna Britt-Marie Östling och Anna Byrenius

### Ordinarie revisorer

Mona-Lisa Åkerström	Revisor	Stämman	
Grant Thornton Lise-Lotte Sjöö	Auktoriserad revisor	Stämman	

### Revisorssuppleanter

Göran Eliasson		Stämman	
----------------	--	---------	--

### Valberedning

Stephan Bergh	Valberedning (sammankallande)	Stämman	
Annica Skarpfors	Valberedning	Stämman	
Åsa Norrbelius	Valberedning	Stämman	

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

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

### Lägenhetsfördelning:

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

### Dessutom tillkommer:

Lokal	Garage	P-plats motorv.	P-platser	Förråd	Gästlägenhet	Samlingslokal
1	16	72	47	37	1	1



Total bostadsarea:	9 764 kvm
Total lokalarea:	608 kvm
Årets taxeringsvärde	59 601 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 592 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 199 520 kr inkl självrisk vattenskada (43 300 kr) Inget planerat underhåll har gjorts.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 805 000 kr för de närmaste 3 åren. Avsättning har skett enligt plan med 890 000 kr

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	Ar	
Takreovering	2009/2010	
Källartrappor	2012	
Byta 4 st tvättmaskiner	2012	
Markarbeten	2012	
Balkongbyte	2013	Avskrivning 50 år

Planerat underhåll 2014-2016	Ar	
Balkongbyte		Avskrivning 50 år
Markarbete grönytor		
Dränering av grund		
Justering av aluminiumfönster		
Målning lällare och trapphus		
Putsning av grund		

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

### Miljö

Den lagstadgade energideklarationen har utförts.

Radiorer har bytts.

Föreningen köper energitjänster av Gävle Energi för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2013 (samt en extra stämma den 13 mars 2013) Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden. ns

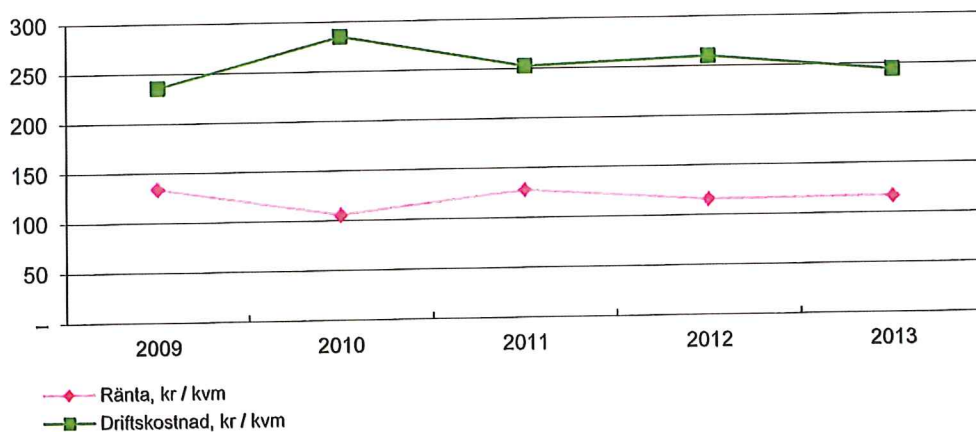
Antal medlemmar: 236 (2013-12-31)

## Ekonomi

Årets resultat är bättre/lägre än föregående år p.g.a. både driftskostnader och räntor minskat.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Engelbrektsgårdarnas stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	7 189	6 620	6 560	6 393	6 320
Årets resultat	1 192	112	114	- 2 197	- 31
Resultat efter fondförändringar	302	242	240	- 66	362
Balansomslutning	56 170	38 506	38 716	39 263	40 600
Soliditet %	8%	8%	8%	7%	12%
Likviditet %	388%	135%	102%	109%	78%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,46%	0,52%	0,37%	0,36%	0,51%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	516	512	502	490	478
Bränsletillägg, kr / kvm	117	116	116	116	116
Driftskostnad, kr / kvm	244	260	253	285	236
Ränta, kr / kvm	117	116	128	106	134
Underhållsfond, kr / kvm	105	20	32	15	221
Lån, kr / kvm	4 780	3 278	3 329	3 377	3 276

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 2,75 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 6 % fr.o.m. 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 516 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *hs*

## Styrelsen berättar

*Verksamhetsåret 2013 har till mycket stor del präglats av balkongprojektet...*

### Medlemsinformation

I början av året genomförde styrelsen tillsammans med byggkonsulterna Bylero ett välbesökt informationsmöte, samt två uppföljande extramöten, även de välbesökta. På mötena redogjordes för medlemmarna att föreningens balkonger var i så dåligt skick att de måste bytas ut. Trots allt hade de ju hängt med i nästan 70 år. På mötet gavs det utrymme för medlemmarnas frågor och styrelsen presenterade förslaget att vi kunde passa på att göra balkongerna större och inglasade, när de nu skulle bytas ut. Efter informationsmötena var vår samlade bedömning att medlemmarna var positiva till en utbyggnad av balkonger.

### Extra föreningsstämma

Nästa steg i processen var att kalla till en föreningsstämma för att låta medlemmarna besluta om de nya balkongerna skulle byggas ut och glasas in. Stämman hölls 13 mars och 85 röstberättigade medlemmar närvarade. Omröstningen genomfördes slutet, detta för att inte skapa eventuell grannosämja i föreningen. Efter rösträkningen visade det sig att en klar majoritet förordade nya större balkonger med inglasning. 78 röstade för och 7 röstade mot förslaget. För att beslutet skulle vara giltigt måste det godkännas av Hyresnämnden och de ville ha svar från samtliga berörda medlemmar, även de som inte deltagit på stämman. Av den anledningen kontaktades alla balkonginnehavare personligen. När Hyresnämnden fått in alla 128 svar erbjöds de sex medlemmar som uttryckt att de inte var intresserade av nya balkonger att komma in med yttrande om varför. Därefter kallades de och styrelsen till ett sammanträde kring balkongerna. Slutligen meddelade Hyresnämnden att de godkände föreningsstämmans beslut.

### Byggstart av balkonger

Med medlemmarnas stöd i ryggen skickades anbud ut till flera olika balkongleverantörer. Valet föll på TBO Haglinds som fick förtroendet att leverera våra nya balkonger. Ansökan om att få bygga nya balkonger lämnades in till kommunen i slutet av mars och efter en del turer erhöll föreningen godkänt bygglov i mitten av juli.

Bygget kunde äntligen komma igång sista september. Därefter har de gamla balkongerna sågats ner, de nya monterats upp och el dragits ut på balkongerna. Hela arbetsprocessen har fungerat väldigt bra, mycket tack vare en snöfattig vinter. Precis innan jul genomfördes den första delbesiktningen och balkongerna på Brändströmsgatan och Engelbrektsgatan var klara att användas.

Projektet fortsätter under våren 2014 och till påsk kommer balkongerna på Klintbergsgatan öppnas.

*Annat värt att notera under året...*

Med start i maj fick Samhall åter förtroendet att sköta föreningens tekniska förvaltning.

Första december bytte föreningen bank. Numera är det Swedbank som hanterar våra lån.

Den långdragna processen med felaktiga källardörrar kom äntligen till ett slut. I december hölls förhandlingar i Tingsrätten. Där beslutades att Lås och Nyckel ska byta ut samtliga källardörrar och dessutom ersätta föreningen ekonomiskt. *ns*



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	841 950
Årets resultat före fondförändring	1 191 696
Årets fondavsättning enligt plan	-890 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	1 143 645

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 143 645

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 502 740	5 462 464
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 25 170	- 28 476
Bränsleavgifter	3	1 157 727	1 157 207
Övriga förvaltningsintäkter	4	553 320	28 317
		<u>7 188 616</u>	<u>6 619 513</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 199 520	- 126 355
Planerat underhåll	6	-	- 630 693
Fastighetsavgift/skatt		- 183 010	- 229 920
Driftkostnader	7	-2 533 696	-2 701 368
Övriga kostnader	8	- 588 941	- 284 788
Personalkostnader	9	- 214 909	- 254 362
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 086 108	-1 099 420
		<u>-4 806 184</u>	<u>-5 326 906</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 382 432</b>	<b>1 292 607</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	11	26 053	23 248
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 216 790	-1 204 296
		<u>-1 190 737</u>	<u>-1 181 048</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 191 696</b>	<b>111 560</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 191 696</b>	<b>111 560</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 890 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-	630 693
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>301 696</b>	<b>242 253</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	34 744 886	35 815 275
Inventarier, verktyg och installationer	14	50 241	65 960
Pågående byggnation och förskott	15	5 909 034	–
		<u>40 704 161</u>	<u>35 881 235</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 704 161</b>	<b>35 881 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		–	295
Kundfordringar	16	476 864	148 280
Skattefordringar	17	295 907	109 089
Övriga fordringar	18	7 124	6 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	87 732	83 577
		<u>867 627</u>	<u>347 535</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	11 500 000	1 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		343	1 263
Bankmedel	21	40 190	15 680
Avräkning med Swedbank		3 057 315	1 260 515
		<u>3 097 848</u>	<u>1 277 458</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 465 475</b>	<b>2 624 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 169 636</b>	<b>38 506 228</b>

ns



Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		213 334	213 334
Upplåtelseavgifter		1 771 723	1 771 723
Underhållsfond		1 093 098	203 098
		<u>3 078 155</u>	<u>2 188 155</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		841 950	599 697
Årets resultat		1 191 696	111 560
Avsättning till underhållsfond		- 890 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-	630 693
		<u>1 143 645</u>	<u>841 950</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 221 800</b>	<b>3 030 105</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	23	47 960 000	33 524 794
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	23	540 000	469 207
Leverantörsskulder		675 179	417 254
Övriga kortfristiga skulder	24	21 466	46 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	2 751 190	1 018 092
		<u>3 987 835</u>	<u>1 951 329</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>51 947 835</b>	<b>35 476 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 169 636</b>	<b>38 506 228</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		48 516 000	34 600 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 104 285 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. *us*

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	110
Standardförbättringar	Rak	55
Markanläggningar	Rak	20
Inventarier	Rak	5,1

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31    2012-12-31

### Not 1    Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 036 611	5 000 542
Årsavgifter, lokaler	78 923	78 395
Hyror, lokaler	29 967	29 967
Hyror, garage	91 200	91 200
Hyror, p-platser	203 280	202 180
Hyror, övriga	62 758	60 180
	<u>5 502 740</u>	<u>5 462 464</u>

### Not 2    Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 14 400	- 14 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 425	- 348
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 345	- 13 727
	<u>- 25 170</u>	<u>- 28 476</u>

### Not 3    Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 137 760	1 137 241
Bränsleavgifter, övrigt	19 967	19 967
	<u>1 157 727</u>	<u>1 157 207</u>

### Not 4    Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	3 400	4 250
Övriga ersättningar	31 000	19 600
Förlikning Lås o Nyckel	325 000	-
Inkassointäkter	1 920	1 920
Övriga rörelseintäkter	-	2 547
Försäkringsersättningar (rättsskydd)	192 000	-
	<u>553 320</u>	<u>28 317</u>

### Not 5    Reparationer

Bostäder	156 220	114 729
Vattenskador	-	11 626
Självrisk (vattenskada)	43 300	-
	<u>199 520</u>	<u>126 355</u>

18



**Not 6 Planerat underhåll**

Bostäder	–	630 693
	–	630 693

**Not 7 Driftkostnader**

Företagsförsäkring	58 082	56 665
Förvaltningsarvode	186 205	186 956
Kabel-TV	82 097	96 555
IT-kostnader	5 181	1 434
Juridiska kostnader	2 200	3 000
Arvode, yrkesrevisorer	18 223	10 125
Övriga förvaltningskostnader	68 676	70 407
Fastighetsskötsel	136 086	229 546
Städning gemensamma utrymmen	86 333	75 371
Snö- och halkbekämpning	94 129	156 763
Förbrukningsmateriel	11 142	15 503
Vatten	301 877	312 719
El	174 011	163 718
Uppvärmning	1 124 629	1 138 920
Sophantering och återvinning	184 825	183 687
	<u>2 533 696</u>	<u>2 701 368</u>

**Not 8 Övriga kostnader**

Annonsering	2 550	1 163
Kreditupplysningar	6 000	6 646
Kontorsmateriel (inkl. tryckning årsredovisningar 2012+2013)	19 239	1 300
Telefon och porto	3 031	2 626
Medlems- och föreningsavgifter	5 625	–
Köpta tjänster	–	28 148
Bankkostnader (pantbrevskostnader)	1 260	1 080
Finansiell kostnad (pantbrev)	551 236	243 825
Advokat och rättegångskostnader	<u>588 941</u>	<u>284 788</u>

**Not 9 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	67 506	102 342
Lön till fastighetsskötare	95 000	95 000
Styrelsearvode	2 000	2 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 500	2 500
Föreningsvald revisor	<u>168 006</u>	<u>201 842</u>
Summa	46 903	52 520
Sociala kostnader	<u>214 909</u>	<u>254 362</u>

**Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	184 592	184 592
Avskrivning om- och tillbyggnader	880 829	880 629
Markanläggningar	4 968	4 968
Inventarier, verktyg och installationer	15 719	29 231
	<u>1 086 108</u>	<u>1 099 420</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 11 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 355	671
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 868	21 715
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	182
Övriga ränteintäkter	830	681
	<u>26 053</u>	<u>23 248</u>

**Not 12 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	950 290	1 204 296
Övriga finansiella kostnader pantbrev)	266 500	–
	<u>1 216 790</u>	<u>1 204 296</u>

**Not 13 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	13 574 800	13 574 800
Mark	200 912	200 912
Standardförbättringar	37 997 968	37 967 343
Markanläggning	49 681	–
	<u>51 823 361</u>	<u>51 743 055</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	30 625
Markanläggning	–	49 681
	<u>–</u>	<u>80 306</u>
	<u>51 823 361</u>	<u>51 823 361</u>
Summa anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 083 568	-4 898 976
Standardförbättringar	-10 919 550	-10 038 921
Markanläggningar	- 4 968	–
	<u>-16 008 086</u>	<u>-14 937 897</u>
Årets avskrivning byggnader	- 184 592	- 184 592
Årets avskrivning standardförbättringar	- 880 829	- 880 629
Årets avskrivning markanläggningar	- 4 968	- 4 968
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 078 475</u>	<u>-16 008 086</u>
	<u>34 744 886</u>	<u>35 815 275</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	8 306 640	8 491 232
Mark	200 912	200 912
Standardförbättringar	26 197 589	27 078 418
Markanläggningar	39 745	44 713
Taxeringsvärden		
bostäder	43 951 000	43 371 000
mark	15 650 000	13 221 000
Totalt taxeringsvärde	<u>59 601 000</u>	<u>56 592 000</u>

MS

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	700 829	680 406
	<u>700 829</u>	<u>680 406</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	–	20 423
	<u>–</u>	<u>20 423</u>
Summa anskaffningsvärden	700 829	700 829
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 634 869	- 605 638
	<u>- 634 869</u>	<u>- 605 638</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 15 719	- 29 231
	<u>- 15 719</u>	<u>- 29 231</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 650 588	- 634 869
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 241	65 960
Varav		
Inventarier och verktyg	50 241	65 960

**Not 15 Pågående byggnation och förskott**

Pågående byggnation och förskott	5 909 034	–
	<u>5 909 034</u>	<u>–</u>
Vid årets början		
Balkonger	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
Förändring under året		
Balkonger	5 909 034	–
	<u>5 909 034</u>	<u>–</u>
Summa pågående projekt vid året slut	5 909 034	–

**Not 16 Kundfordringar**

Kundfordringar	476 864	148 280
	<u>476 864</u>	<u>148 280</u>

**Not 17 Skattefordringar**

Skattefordringar (2012+2013)	295 907	109 089
	<u>295 907</u>	<u>109 089</u>

18



2013-12-31 2012-12-31

**Not 18 Övriga fordringar**

Skattekonto	7 124	6 294
	<u>7 124</u>	<u>6 294</u>

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	4 983	4 380
Förutbetalda försäkringspremier	58 075	58 082
Förutbetald vattenavgift	3 705	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 969	21 115
	<u>87 732</u>	<u>83 577</u>

**Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	11 500 000	1 000 000
-------------------------------------	------------	-----------

**Not 21 Bankmedel**

Bankmedel	40 190	15 680
	<u>40 190</u>	<u>15 680</u>

Not 22 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 771 723	213 334	203 098	730 390	111 560
Disposition enl årsstämmbeslut				111 560	- 111 560
Avsättning till underhållsfond			890 000	- 890 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Årets resultat					1 191 696
Vid årets slut	1 771 723	213 334	1 093 098	- 48 050	1 191 696

**Not 23 Fastighetslån**

Fastighetslån	49 580 000	33 994 001
Avgår nästa års amortering	- 540 000	- 469 207
Skuld vid årets slut	<u>49 040 000</u>	<u>33 524 794</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,70%		5 835 750		5 835 750	
NORDEA HYPOTEK AB	2,70%		8 450 000		8 450 000	
NORDEA HYPOTEK AB	2,70%		4 344 851		4 344 851	
NORDEA HYPOTEK AB	2,70%	2013-04-30	6 248 273		6 248 273	
NORDEA HYPOTEK AB	2,80%	2016-04-30	5 167 400		5 167 400	
NORDEA HYPOTEK AB	2,90%		2 476 952		2 476 952	
NORDEA HYPOTEK AB	2,90%	2013-01-16	1 470 775		1 470 775	
SWEDBANK	3,29%	2018-09-27		13 500 000		13 500 000
SWEDBANK	2,79%	2016-09-27		10 000 000		10 000 000
SWEDBANK	2,21%	3 mån rörl.		25 000 000		25 000 000
			<u>33 994 001</u>	<u>48 500 000</u>	<u>33 994 001</u>	<u>48 500 000</u>

ns

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

**Not 24 Övriga kortfristiga skulder**

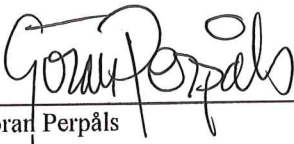
Skuld sociala avgifter och skatter	21 466	46 776
	<u>21 466</u>	<u>46 776</u>

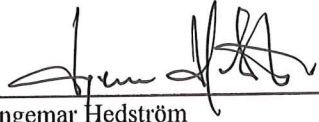
**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	117 978	132 486
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 364	96 876
Upplupna elkostnader	15 387	15 072
Upplupna värmekostnader	123 209	147 325
Upplupna kostnader för renhållning	16 703	15 754
Upplupna styrelsearvoden	–	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 942 474	111 905
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	519 075	496 674
	<u>2 751 190</u>	<u>1 018 092</u>


*MS*

Gävle 2014-04-30

  
Göran Perpås

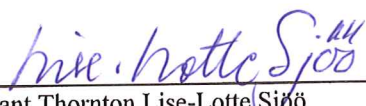
  
Ingemar Hedström

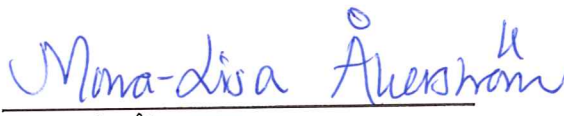
  
Ulla Eriksson

  
Ann Westholm

  
Bernd Schönrock

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2014

  
Grant Thornton Lise-Lotte Sjö  
Auktoriserad revisor

  
Mona-Lisa Åkerström  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Engelbrektsgårdarna, org.nr 785000-0410

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Engelbrektsgårdarna för år 2013.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige, föreningsvald revisor har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. *MS*



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Engelbrektsgårdarna för år 2013.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorernas ansvar

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

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

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

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

### Uttalanden

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

Gävle den 6/5 2014



Lise-Lotte Sjöö  
Auktoriserad revisor



Mona-Lisa Åkerström  
Föreningsvald revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Ansvarsförbindelser

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Arsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



---

# ENGELBREKTSG ÅRDARNA

---

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

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

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

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



# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	199 520	126 355
Planerat underhåll	0	630 693
Fastighetsavgift/skatt	183 010	229 920
Driftkostnader	2 533 696	2 701 368
Övriga kostnader	588 941	284 788
Personalkostnader	214 909	254 362
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 086 108	1 099 420
Finansiella poster	1 216 790	1 204 296
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 022 974</b>	<b>6 531 202</b>

