

Årsredovisning för
BRF ENGELBREKT
769610-0523



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Engelbrekt, 769610-0523, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Engelbrekt har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Engelbrektsgatan 8 A-M i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2020-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann-Mari Qvarfort, Ordförande
Per Schönnings, Ledamot
Lars Bergman, Kassör
Eva Timerdal, Ledamot
Ann-Marie Flygare, Ledamot
Daniel Sennerfeldt, Ledamot
Tomas Ölund, Ledamot
Sekreteraruppdraget har roterat mellan ledamöterna under räkenskapsåret

Suppleanter har varit: Helen Samuelsson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ann-Mari Qvarfort, Per Schönnings, Tomas Ölund, Eva Timerdal och Helen Samuelsson.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Föreningsvald revisor har varit Staffan Mälstam.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 38 st (fg år 36 st) medlemmar. Under året har 1 st bostadsrätter (fg år 1 st) överlåtit.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreninge uttager i enlighet med stadgarna:

- Pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet. (476 kr för år 2021).
- Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. (1190 kr för år 2021).

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Fastigheten:

Vid extrastämma 2012-11-18 beslutades att lägga samman lägenheterna 22 och 23. Föreningens fastighet består då av 2 st hus i 3 våningar med totalt 26 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 1969 kvm. Tomtytan är ca 1918 kvm

Lägenhetsfördelning:

3 lgh om 5 rum och kök
1 lgh om 4 rum och kök
8 lgh om 3 rum och kök
12 lgh om 2 rum och kök
2 lgh om 1 rum och kök/kokvrå

Föreningen har 21 st parkeringsplatser samt 7 st extra förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova, försäkringsgivare är Protector, vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen uppmanar alla att teckna bostadsrättstillägg utöver hemförsäkring

OVK

Obligatoriska ventilationskontrollen utfördes under 2019, och ombesiktades under 2020.

EnergideklARATION

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklARATION. Den ska utföras var 10:e år. Brf Engelbrekts senaste energideklARATION utfördes under 2019.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1965 och har åsatts värdeår 1965. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för , framgångfastighetsavgift av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Nytt staket
- Målning och tätning av fönster
- Nya takfläktar i 8 C-M-D
- Nytt kodlås 8D
- Trädgårdsavdelaren och lekstugan målade
- Spolning av dagvattenbrunnar
- Påfyllning gårdsgrus
- Mossrivning, gödsling och kompletteringssådd av gräsmattan
- Asfaltering längs husvägg mot trottoar för att motverka fuktskador
- Påbörjad stamrust med bl a byte av synliga rör i källare och på vindar

Planerat underhåll

- Slutföra målning och tätning av fönster som påbörjades under 2020.
- Avsluta påbörjad stamrust
- Takrengöring
- Byte av belysning i källare och vind enl underhållsplanen
- Fasadrenovering

[Handwritten signatures and initials]

Större utförda underhållsåtgärder:

Åtgärd	År
Upprustning av bastun	2009
Målning av gårdshus	2009
3 st nya P-platser	2009
Målning av trapphus	2010
Målning av parkeringslinjer	2010
Renovering tvättstuga; byte av maskiner samt målning	2011
Reparation av husfasaden	2011
Målning av utemöbler och dörrar på uthus	2011
Renovering av grindstolpar	2012
Renovering golv och toalett i källare i anslutning till bastu och tvättstuga	2012
Byte av grill på gården	2014
Byte av motorvärmare	2014
Reparation tvättstuga, byte av torkskåp och tumlare	2014
Balkongbygge	2015
Nya tvättmaskiner	2015
Nya lägenhetsdörrar-säkerhetsdörrar	2015
Byte av samtliga lås	2015
Inkrypningsskydd källarfönster	2015
Mindre reparationer i tvättstugan	2015
Borttagande av gungor från gården	2015
Byte av källardörrar till säkerhetsdörrar	2016
Byggt Pergola/trädgårdsavgränsare	2017
Översyn av värmesystem och byte av pump	2018
Reparation föreningslokal med bl a nytt klinkergolv	2018
Komplettering av kantsten	2018
Målning av källargolv och väggar	2019
Nytt expansionskärl med säkerhetsventil	2019
Övernattningsrum i föreningslokalen	2019
Brandskyddsöversyn, åtgärdat uppmärkning samt sprinklersystem	2019
Fortsatt genomgång av värmesystem	2019
Ny takfläkt 8A	2019
Nytt avsatsgolv till taklucka på vinden i 8D	2019
Nytt staket	2020
Målning och tätning av fönster	2020
Nya takfläktar i 8 C-M-D	2020
Nytt kodlås 8D	2020
Trädgårdsavdelaren och lekstugan målade	2020
Spolning av dagvattenbrunnar	2020
Påfyllning gårdsgrus	2020
Mossrivning, gödsling och kompletteringssådd av gräsmattan	2020
Asfaltering längs husvägg mot trottoar för att motverka fuktskador	2020
Påbörjad stamrust med bl a byte av synliga rör i källare och på vindar	2020

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Den för 2021 upprättade budgeten utvisar ett höjningsbehov med 14%. Från 2021-01-01 så har styrelsen beslutat om en höjning om 4%. Genomsnittlig årsavgift uppgår härfter till 676 kr/kvm. Senaste justeringen av årsavgifterna innan dess gjordes 1/4 2020 då avgifterna höjdes med 5%.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB

Avtal om teknisk förvaltning samt städning/lokalvård finns tecknat med Samhall

Avtal om el- samt fjärrvärmeleverans finns tecknat med Gävle Energi.

Serviceavtal med Gästrike Plåt finns för takunderhåll samt Gästrike Brandskydd för systematiskt brandskyddsarbete.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll, för att täcka årets underhållskostnader för år 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2021.

Underhållsplan upprättades under 2015, och uppdaterades av styrelsen under 2019 och 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har intepåverkats nämnvärt ekonomiskt under räkenskapsåret av pandemin Covid-19.

Resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Nettoomsättning	1 348 974	1 307 333	1 306 038	1 308 212
Resultat efter finansiella poster	3 225	38 940	188 929	79 457
Soldititet (%)	42	50	49	48
Likviditet (%)	200	148	160	130
Eget kapital	6 752 219	6 748 994	6 710 054	6 522 439
Taxeringsvärde	21 036 000	21 036 000	17 426 000	17 426 000
-varav byggnad	15 036 000	15 036 000	12 800 000	12 800 000
Årsavgiftsnivå bostadsrättsyta (kr/kvm)	643	619	619	619
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 284	3 349	3 430	3 869
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	40	31	39	40
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	136	64	64	64
I anspråktagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta	-	25	61	-
Avskrivning/kvm (kr)	91	53	53	53

9

8
A M 17

Not Eget kapital

	<i>Insatser/ stiftelsekapital</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	6 386 577	336 200	-12 723	38 940
Balansering fg års resultat			38 940	-38 940
Reservering till fond enl årsstämmobeslut		267 800	-267 800	
Disposition ur fond för utfört underhåll				
Årets resultat				3 225
Belopp vid årets utgång	6 386 577	604 000	-241 583	3 225

Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-241 583
Årets resultat	3 225
Aterstår till stämmans förfogande	-238 358

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl underhållsplan	-35 700
så att i ny räkning överföres	-274 058

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	1 348 974	1 307 333
Övriga rörelseintäkter	2	-	84 314
		1 348 974	1 391 647
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 025 341	-1 114 004
Personalkostnader	4	-38 845	-37 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-179 103	-103 407
Rörelseresultat		105 685	136 237
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 460	-97 328
Resultat efter finansiella poster		3 225	38 940
Resultat före skatt		3 225	38 940
Årets resultat		3 225	38 940

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 084 266	12 933 122
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 403	51 650
		<u>14 121 669</u>	<u>12 984 772</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 121 669</u>	<u>12 984 772</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3	-
Övriga fordringar		1 169	1 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>21 863</u>	<u>18 528</u>
		23 035	19 697
Kassa och bank		<u>1 790 165</u>	<u>593 470</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 813 200</u>	<u>613 167</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 934 869</u>	<u>13 597 939</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		6 386 577	6 386 577
Fond för yttre underhåll		604 000	336 200
		<u>6 990 577</u>	<u>6 722 777</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-241 583	-12 723
Årets resultat		3 225	38 940
		<u>-238 358</u>	<u>26 217</u>
Summa eget kapital		<u>6 752 219</u>	<u>6 748 994</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	8 276 959	6 435 987
		<u>8 276 959</u>	<u>6 435 987</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	159 028	159 028
Leverantörsskulder		581 889	60 101
Skatteskulder		2 071	667
Övriga kortfristiga skulder		16 170	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	146 533	193 162
		<u>905 691</u>	<u>412 958</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 934 869</u>	<u>13 597 939</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har frivilligt valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFAR 2012:1 från och med räkenskapsåret 2020. Principerna är därmed förändrade jämfört med tidigare år, jämförelsetalen är dock ej omräknade.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

<i>Följande avskrivningsplaner har tillämpats</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Markanläggning	10
Byggnads- och markinventarier	
Stomme	120
Fasad	50
Tak	40
Inre ytskikt	20
Stam	60
Inventarier	5
El	40
Balkonger	50

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt 21,4 %.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Finansiella instrument

Saknas.

Not 2 Nettoomsättning

Intäkternas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arsavgifter bostäder	1 265 409	1 219 680
Hyra p-plats	58 800	59 500
Kabel-TV	21 840	21 840
Övriga intäkter	2 925	6 313
Summa	1 348 974	1 307 333
 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	-	84 314
	-	84 314

Not 3 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
El	56 775	54 558
Värme	298 186	302 443
Sotning	-	24 415
Vatten och avlopp	73 732	63 756
Sophämtning	47 107	46 937
Trädgårdskostnader	18 665	-
Snöröjning/sandning		18 854
Städning	1 850	3 778
Fastighetsskötsel	41 388	40 836
Kabel-TV	20 821	-
Bredband	6 940	
Reparation och underhåll	299 613	298 872
Fastighetsavgift	38 943	38 876
Försäkring	41 870	34 617
Övriga fastighetskostnader	32 018	61 288
Självrisker vid skada	-	20 000
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	3 395	4 254
Redovisningstjänster	31 705	32 254
Revisionsarvode	500	500
Övr Förvaltningskostnader	11 833	40 674
	1 025 341	1 086 912

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	32 610	32 052
Sociala kostnader	6 235	5 947
	38 845	37 999

Not 5 Avskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	164 856	89 160
Inventarier	14 247	14 247
	179 103	103 407

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 236 491	14 185 630
-Nyanskaffningar	1 316 000	50 861
Vid årets slut	15 552 491	14 236 491
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 303 369	-1 214 209
-Årets avskrivning	-164 856	-89 160
Vid årets slut	-1 468 225	-1 303 369
Redovisat värde vid årets slut	14 084 266	12 933 122

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 21036000 kr. Värdeår är 1965.

	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder hyreshus	15 036 000	6 000 000	21 036 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	299 575	299 575
	299 575	299 575
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-247 925	-233 678
-Årets avskrivning	-14 247	-14 247
	-262 172	-247 925
Redovisat värde vid årets slut	37 403	51 650

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	14 832	11 588
ComHem	7 031	6 940
	21 863	18 528

[Handwritten signature]

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut	Skuld årets slut fg år
Stadshypotek -557	2025-04-30	1,26	159 028	1 907 250	2 066 278
Stadshypotek -174	2023-04-30	1,45	-	1 820 597	1 820 597
Stadshypotek -207	2022-04-30	1,45	-	2 708 140	2 708 140
Stadshypotek -161	2025-12-30	0,95	-	2 000 000	-
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-159 028	-159 028
Summa			159 028	8 276 959	6 435 987

Kortfristig del av långfristig skuld

Kortfristig del av långfristig skuld (amortering) -159 028

Kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån) -

-159 028

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen 5 799 875

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter

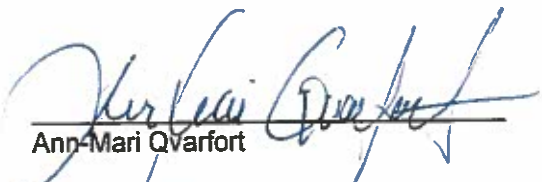
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 475 000	8 075 000
Eventalförbindelser	inga	inga

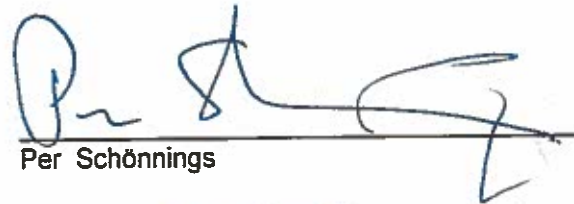
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	15 425	16 042
Förskottsbetalda avgifter/hyror	88 980	82 110
Upplupna driftskostnader	42 128	95 010
Summa	146 533	193 162

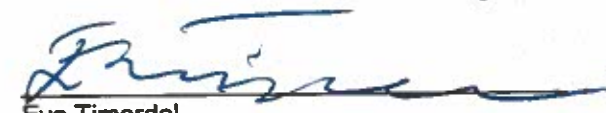
Underskrifter

Gävle 17/5 2021


Ann-Mari Qvarfort


Per Schönnings


Lars Bergman

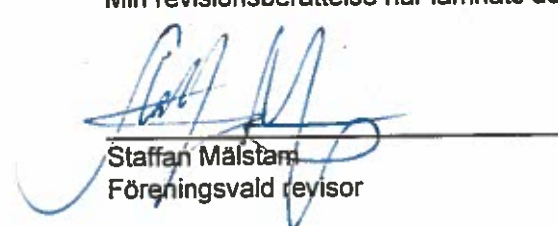

Eva Timerdal


Ann-Marie Flügare


Daniel Sennerfeldt


Tomas Ölund

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2021


Staffan Mälstam
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse BRF Engelbrekt för räkenskapsåret 2020

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av BRF Engelbrekt för perioden 2020-01-01 till 2020-12-31.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, samt att styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Gävle 2021-05-10

Staffan Mälstam, Engelbrektsgatan 8C

