



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Engelbrektsgatan 37



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Engelbrektsgatan 37

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 1998-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Leif Bertil Edor Elmnäs	Ordförande
Dick Brenner	Ledamot
Eva-Britt Margaretha Strömbäck	Ledamot

Robert Joel Lindgren	Suppleant
Lars-Eric Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Valberedning

Leif Larsson	
Per-Erik Näslund	Sammanställande
Jan Ryding	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LORENSBERG 5:9	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

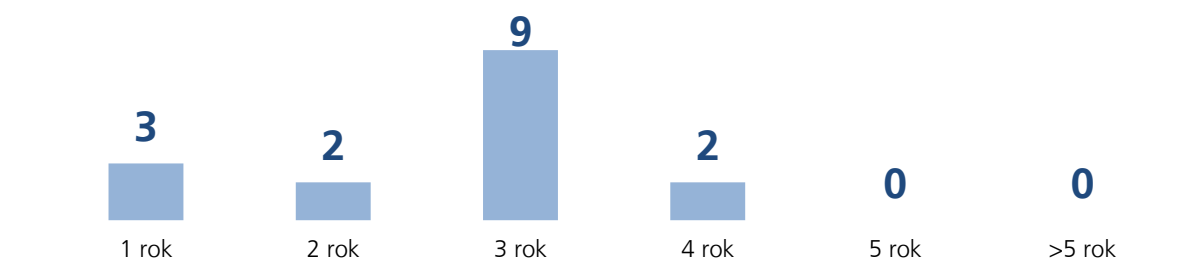
Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 829 m², varav 1 676 m² utgör lägenhetsyta och 153 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	79 m ²	3 år
Skönhetssalong	74 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av tak	2020	Div. plåtarbeten
Nya säkerhetsdörrar till kökstrapphuset	2016	Kopior av originaldörrar
Nya säkerhetsdörrar till trapphuset	2016	Kopior av originaldörrar, handmålade med jordfärger
Ny branddörr till pannrummet	2016	
Ny entrédörr från kökstrapphuset till gården	2016	
Målning av fönster	2014	Gårdssidan
Byte av hängrännor/stuprör	2014	Gårdssidan
Målning fönster	2013	Gårdssidan
Översyn av taket	2013	Div. plåtarbeten
Porttelefon	2011 - 2012	Nyinstallation
Balkonger 5 st	2010 - 2011	
Renovering fransk balkong vån 3	2009	
Rörstambyte	2008	Relining (infodring)
Fönsterrenovering	2006	Gatufasad, bullerdämpande glas
Dränering av grund mot gård	2006	Dränering o markstensbeläggning till vån. 6
Nyinstallation hiss	2005	
Vindslägenheter	2005	Byggnation av 2st lägenheter
Renovering av balkonger	2002	Betongavjämning
Fönsterrenovering	2002	Gårdsfasad
Omputsning av fasad	2001	Gårdsfasad
Entretrappa	1999	Renovering och målning
Planerat underhåll	År	
Byte av hissvajrar	2021	
Ventilation kökstrapphus	2021	
Fortsatt översyn av plåttak	2021	
Uppgradering av värmepannan	2021	
Fönstermålning mot gatan	2022	
Målning av kökstrapphuset	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV kanaler	Comhem
Bredband	Comhem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen AB
Städavtal	Ad Optima Tendo AB
Skötsel av värmepanna	Canmera AB
Hisskötsel	Rikshiss AB

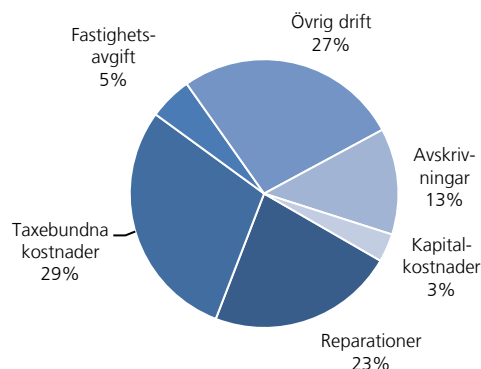
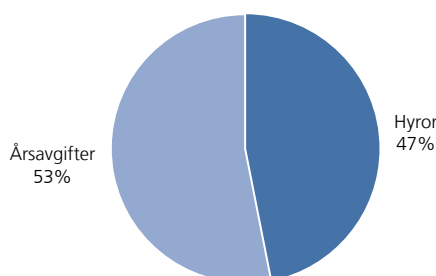
Föreningens ekonomi

Nytt avtal med SEB beträffande befintliga lån där vi nu har en räntekostnad med 0,75% på ett 5 årigt avtal. Start i dec 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	753 852	673 891
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	819 095	894 283
Finansiella intäkter	35	506
Minskning kortfristiga fordringar	37 720	0
Ökning av kortfristiga skulder	78 290	18 676
	935 140	913 465
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	946 501	702 129
Finansiella kostnader	38 103	41 023
Ökning av kortfristiga fordringar	0	352
Minskning av långfristiga skulder	45 000	90 000
	1 029 604	833 504
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	659 388	753 852
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-94 464	79 961

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fakturor från leverantörer har omdirigerats och sänds alltid direkt till SBC i Sundsvall. Dessa läggs in i deras databas och godkännande sker av föreningen

på SBC:s portal. Härigenom får föreningen en bättre kontroll och säkerhet i hanteringen av fakturor.

Plåttaket har lagats efter läcka.

Återkommande problem med värmepannan kommer att åtgärdas genom att pannan skall uppgraderas för att få högre funktionalitet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	266	266	266	266
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 576	2 518	2 386	2 211
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 286	2 313	2 366	2 420
Elkostnad/m ² totalyta	4	5	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta	126	115	125	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	39	30	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	22	16	12
Soliditet (%)	68	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-309	8	63	79
Nettoomsättning (tkr)	695	834	813	787

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 676 m² bostäder och 153 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 060 108	0	0	7 060 108
Upplåtelseavgifter	2 468 354	0	0	2 468 354
Fond för yttre underhåll	576 468	159 063	0	417 405
S:a bundet eget kapital	10 104 930	159 063	0	9 945 867
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-952 883	-159 063	7 973	-801 793
Årets resultat	-309 138	-309 138	-7 973	7 973
S:a ansamlad förlust	-1 262 021	-468 201	0	-793 820
S:a eget kapital	8 842 909	-309 138	0	9 152 047

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-309 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-793 820
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 063
summa balanserat resultat	-1 262 021

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 262 021
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	695 468	833 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 627	60 612
Summa rörelseintäkter		819 095	894 283

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-826 661	-636 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 840	-66 041
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-143 664	-143 664
Summa rörelsekostnader		-1 090 165	-845 793

RÖRELSERESULTAT

-271 070 **48 490**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35	506
Räntekostnader och liknande resultatposter	-38 103	-41 023
Summa finansiella poster	-38 068	-40 517

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-309 138 **7 973**

ÅRETS RESULTAT

-309 138 **7 973**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,12	12 284 532	12 428 196
Summa materiella anläggningstillgångar	12 284 532	12 428 196
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 286 532	12 430 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	707 991	845 429
Summa kortfristiga fordringar	707 991	845 429
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	11 882	6 628
Summa kassa och bank	11 882	6 628
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	719 873	852 057
SUMMA TILLGÅNGAR	13 006 405	13 282 253

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 528 462	9 528 462
Fond för yttre underhåll	Not 10	576 468	417 405
Summa bundet eget kapital		10 104 930	9 945 867
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-952 883	-801 793
Årets resultat		-309 138	7 973
Summa fritt eget kapital		-1 262 021	-793 820
SUMMA EGET KAPITAL		8 842 909	9 152 047
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 830 970	3 785 970
Summa långfristiga skulder		3 830 970	3 785 970
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	90 000
Leverantörsskulder		168 019	90 135
Skatteskulder		117 316	114 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	47 191	49 897
Summa kortfristiga skulder		332 526	344 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 006 405	13 282 253

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	83 år	83 år
Trädgård	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	446 250	446 250
Hyror lokaler	394 102	385 305
Hysesrabatt	-147 003	0
Vattenintäkter	2 088	2 088
Öresutjämning	31	28
	695 468	833 671

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	75 834	0
Extra statligt stöd	24 604	0
Återbäring försäkringsbolag	2 855	2 486
Övriga intäkter	20 334	58 126
	123 627	60 612

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 671	4 141
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	584	574
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 783	24 897
	Snöröjning/sandning	0	4 890
	Städning entreprenad	23 575	23 400
	Städning enligt beställning	9 148	0
	Sotning	0	3 113
	Hissbesiktning	919	896
	Gemensamma utrymmen	4 476	0
	Serviceavtal	14 268	20 000
	Förbrukningsmateriel	188	0
		81 612	81 911
	Reparationer		
	Lås	2 467	595
	VVS	24 738	35 573
	Värmeanläggning/undercentral	2 468	6 901
	Ventilation	2 100	0
	Elinstallationer	0	3 083
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 907	2 119
	Hiss	7 950	31 451
	Balkonger/altaner	0	12 633
	Vattenskada	213 233	5 971
		254 863	98 326
	Taxebundna kostnader		
	El	6 853	9 510
	Värme	229 926	211 238
	Vatten	66 801	71 557
	Sophämtning/renhållning	25 160	28 382
		328 740	320 687
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 830	29 167
	Självrisk	0	22 700
	Kabel-TV	69 542	25 055
		102 372	76 922
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 074	58 242
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	826 661	636 088

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Juridiska åtgärder	6 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 841	14 750
	Föreningskostnader	3 913	5 497
	Fritids- och trivselkostnader	528	1 940
	Förvaltningsarvode	37 688	37 116
	Administration	3 269	1 907
	Korttidsinventarier	8 826	0
	Konsultarvode	32 298	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	8 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		119 840	66 041
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	138 220	138 220
	Markanläggning	5 444	5 444
		143 664	143 664
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 595 063	15 595 063
	Utgående anskaffningsvärde	15 595 063	15 595 063
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 166 867	-3 023 203
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 664	-143 664
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 310 531	-3 166 867
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 284 532	12 428 196
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 758 090	3 758 090
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 402 000	18 402 000
	Taxeringsvärde mark	34 619 000	34 619 000
		53 021 000	53 021 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 400 000	49 400 000
	Lokaler	3 621 000	3 621 000
		53 021 000	53 021 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	60 485	98 205	
	Klientmedel hos SBC	647 506	747 224	
		707 991	845 429	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	417 405	258 342	
	Reservering enligt stadgar	159 063	159 063	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	576 468	417 405	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB 0,750 %	500 000	500 000	2025-12-28
	SEB 0,750 %	3 330 970	3 375 970	2025-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut	3 830 970	3 875 970	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-90 000	
		3 830 970	3 785 970	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 830 970 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31	
	Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000	
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Ränta	1 193	1 351	
	Avgifter och hyror	45 998	48 546	
		47 191	49 897	

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
---------------	---------------------------------------	--	--	--

Uppgradering av värmepannan är installerad i februari 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25/4 2021



Leif Bertil Edor Elmnäs
Ordförande

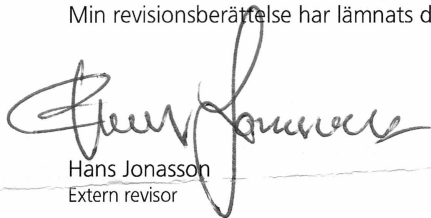


Dick Brenner
Ledamot



Eva-Britt Margaretha Strömbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Engelbrektsgatan 37

Org.nr 716444-2118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbrektsgatan 37 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Engelbrektsgatan 37 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

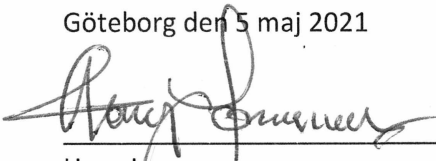
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 5 maj 2021


Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se