

Årsredovisning för

# Brf Engelbrekt i Linköping

769609-5087



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

## Innehållsförteckning:

## Sida

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse            | 1-3   |
| Resultaträkning                   | 4     |
| Balansräkning                     | 5-6   |
| Not Tilläggsupplysningar          | 7     |
| Upplysningar till resultaträkning | 8-9   |
| Upplysningar till balansräkning   | 10-11 |
| Underskrifter                     | 11    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Engelbrekt i Linköping, 769609-5087 får härmed avge årsredovisning för 2020

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

#### **Styrelsesammansättning**

##### **Ordförande**

Viktor Bertilsson

##### **Ordinarie ledamöter**

Sture Mossberg

Johan Forsling

Johan Gillquist

##### **Suppleanter**

Roger Backman

##### **Revisor**

KPMG Malin Lundkvist

##### **Firmateckning**

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

##### **Sammanträden**

Under bokföringsåret har 9 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 30 juni 2020.

##### **Försäkringar**

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Linköping Bangården 10

Adress: Sparregatan 5 & 7

Byggår: 2004

Antal lägenheter: 34

Taxeringsvärde: 68 236 000 varav byggnadsvärde 43 145 000 kronor

Total boyta: 2 877m<sup>2</sup>

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Budget för 2021 har antagits av styrelsen.

Styrelsen har under 2020:

- Lagat skador på balkonger på 5an.
- Genomfört ett större reparationsarbete på fasaden.
- Utökat med ett lån på 800 tusen där 500 tusen används för att stänga den checkkredit som funnits och 300 tusen till föreningens kassa. Detta lån är upptaget i början av år 2021.
- Efter problemen med portkodbytet har vi nu satt upp nya rutiner och bytt ut vissa kodlås som var tekniskt problematiska.
- Genomfört en OVK.
- Utökat brytskyddet på dörr från innergård in i fastigheten för att minska möjligheten för obehöriga att ta sig in.

Trots pandemin har Restaurang Zana som nu mer kallar sig för Massimo lyckats fullgöra sina åtagande gentemot föreningen. Ingen hyresrabatt har utgått utan vi har använt en modell där de betalat mindre under de svåraste perioderna och lite mer när det har fungerat.

Styrelsen framlägger härmed sin årsredovisning och övriga handlingar till stämman för beslut och tackar för detta verksamhetsår och hoppas samtidigt att vi får anmälan från samtliga bostadsrättsinnehavare till årets stämma.

Styrelsen för Brf Engelbrekt

## Flerårsöversikt

|                                   | 2020       | 2019       | 2018       | Belopp i kr<br>2017 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 2 280 524  | 2 251 791  | 2 012 311  | 1 832 855           |
| Resultat efter finansiella poster | -31 091    | -1 415     | -169 603   | -320 649            |
| Soliditet, %                      | 53,0       | 52,7       | 52,2       | 52,0                |
| Balansomslutning                  | 56 866 435 | 57 339 393 | 57 868 219 | 58 353 420          |
| Årsavgift per kvm                 | 642        | 624        | 567        | 630                 |
| Lån per kvm                       | 8 943      | 9 114      | 9 284      | 9 281               |
| Elkostnad per kvm                 | 64         | 82         | 82         | 52                  |
| Värmekostnad per kvm              | 111        | 112        | 113        | 109                 |
| Vattenkostnad per kvm             | 26         | 23         | 24         | 23                  |

## Eget kapital

|                                   | Insatser          | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början           | 30 388 700        | 1 625 443                   | -1 814 906             | -1 415            |
| Resultat disp enligt stämmobeslut |                   |                             | -1 415                 | 1 415             |
| Fonddisponenl årsstämmobeslut     |                   | 204 708                     | -204 708               |                   |
| Uttag ur underhållsfond           |                   | -190 874                    | 190 874                |                   |
| Årets resultat                    |                   |                             |                        | -31 091           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>30 388 700</b> | <b>1 639 277</b>            | <b>-1 830 155</b>      | <b>-31 091</b>    |

## Resultatdisposition

|                                                          | Belopp i kr       |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:    |                   |
| Balanserat resultat                                      | -1 830 155        |
| Årets resultat                                           | -31 091           |
| <b>Totalt</b>                                            | <b>-1 861 246</b> |
| Disponeras för                                           |                   |
| Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 204 708           |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll              | -190 874          |
| Balanseras i ny räkning                                  | -1 875 080        |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-1 861 246</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                        | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>       |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                    | 2   | 2 280 524                 | 2 251 791                 |
| Övriga rörelseintäkter                             |     | 3 686                     | 4 311                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |     | <b>2 284 210</b>          | <b>2 256 102</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                    | 3   | -1 114 867                | -1 186 493                |
| Övriga externa kostnader                           | 4   | -312 881                  | -126 207                  |
| Personalkostnader                                  | 5   | -44 766                   | -48 776                   |
| Avskrivningar                                      |     | -485 412                  | -485 412                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |     | <b>-1 957 926</b>         | <b>-1 846 888</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |     | <b>326 284</b>            | <b>409 214</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                          |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter          |     | 1                         | 799                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         | 6   | -357 376                  | -411 428                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |     | <b>-357 375</b>           | <b>-410 629</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |     | <b>-31 091</b>            | <b>-1 415</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |     | <b>-31 091</b>            | <b>-1 415</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                              |     | <b>-31 091</b>            | <b>-1 415</b>             |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 56 774 834        | 57 260 246        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 0                 | 0                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 56 774 834        | 57 260 246        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 56 774 834        | 57 260 246        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 1 033             | 1 032             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 90 568            | 78 115            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 91 601            | 79 147            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 91 601            | 79 147            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 56 866 435        | 57 339 393        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |      |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |      |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |      |                   |                   |
| Insatser                                     |      | 30 388 700        | 30 388 700        |
| Fond fastighetsunderhåll                     |      | 1 639 277         | 1 625 443         |
| Summa bundet eget kapital                    |      | 32 027 977        | 32 014 143        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |      |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |      | -1 830 155        | -1 814 906        |
| Årets resultat                               |      | -31 091           | -1 415            |
| Summa fritt eget kapital                     |      | -1 861 246        | -1 816 321        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |      | <b>30 166 731</b> | <b>30 197 822</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |      |                   |                   |
| Checkräkningskredit                          |      | 418 478           | 343 005           |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9,11 | 25 240 000        | 25 730 000        |
| Summa långfristiga skulder                   |      | 25 658 478        | 26 073 005        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |      |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9,11 | 490 000           | 490 000           |
| Förskott från kunder                         |      | 32 564            | 13 122            |
| Leverantörsskulder                           |      | 86 196            | 126 452           |
| Skatteskulder                                |      | 152 124           | 142 846           |
| Övriga skulder                               |      | 38 241            | 41 113            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10   | 242 101           | 255 033           |
| Summa kortfristiga skulder                   |      | 1 041 226         | 1 068 566         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |      | <b>56 866 435</b> | <b>57 339 393</b> |

## Not 1 Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>              | <i>År</i> |
|-------------------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar:         |           |
| -Byggnader                                | 100       |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5         |



## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

|                          | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter lokal      | 336 268                   | 330 960                   |
| Årsavgifter bostäder     | 1 848 272                 | 1 794 425                 |
| Påminnelseavgifter       | 60                        | 300                       |
| Debiterad el             | 55 200                    | 98 598                    |
| Debiterad el momspliktig | 12 328                    | 0                         |
| Avräkning el             | 0                         | -852                      |
| Fastighetsskatt          | 28 360                    | 28 360                    |
| Öresutjämning            | 36                        | 0                         |
| <b>Summa</b>             | <b>2 280 524</b>          | <b>2 251 791</b>          |

## Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 100 458                   | 125 695                   |
| Städning                          | 43 106                    | 12 735                    |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 11 569                    | 0                         |
| Hiss-service                      | 25 038                    | 120 989                   |
| Reparation & Underhåll            | 89 419                    | 40 353                    |
| Vitvaror                          | 0                         | 17 885                    |
| El                                | 184 472                   | 234 767                   |
| Värme                             | 319 635                   | 323 345                   |
| Vatten                            | 75 557                    | 65 949                    |
| Sophantering                      | 33 773                    | 25 235                    |
| Övriga driftskostnader            | 375                       | 19 068                    |
| Försäkringspremie                 | 41 006                    | 48 977                    |
| Kabel-TV                          | 66 261                    | 66 172                    |
| Övriga kostnader                  | 47 252                    | 19 878                    |
| Fastighetsskatt                   | 76 946                    | 65 445                    |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 114 867</b>          | <b>1 186 493</b>          |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsmaterial         | 196                       |                           |
| Planerat underhåll           | 190 874                   |                           |
| Datakommunikation            | 44 765                    | 45 275                    |
| Avskrivning kundfodring      | 0                         | -9 136                    |
| Revisionsarvode              | 18 000                    | 17 000                    |
| Förvaltningsarvode           | 50 448                    | 51 192                    |
| Övriga förvaltningskostnader | 750                       | 5 821                     |
| Bankkostnader                | 2 818                     | 3 064                     |
| Föreningsavg                 | 5 030                     | 11 991                    |
| Övriga ext kostnader         |                           | 1 000                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>312 881</b>            | <b>126 207</b>            |

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

##### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

|                   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 35 477                    | 37 433                    |
| <b>Summa</b>      | <b>35 477</b>             | <b>37 433</b>             |
| Sociala kostnader | 9 289                     | 11 343                    |
| <b>Summa</b>      | <b>44 766</b>             | <b>48 776</b>             |

*Föreningen har inga anställda. Det är arvode till styrelsen*

#### Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

|                            | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, bank       | 336 526                   | 387 293                   |
| Räntekostnader checkkredit | 20 850                    | 22 635                    |
| Övriga räntekostnader      | 0                         | 1 500                     |
| <b>Summa</b>               | <b>357 376</b>            | <b>411 428</b>            |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 63 089 733        | 63 089 733        |
|                                         | 63 089 733        | 63 089 733        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -5 829 487        | -5 344 075        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -485 412          | -485 412          |
|                                         | -6 314 899        | -5 829 487        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>56 774 834</b> | <b>57 260 246</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 33 702     | 33 702     |
|                                         | 33 702     | 33 702     |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -33 702    | -33 702    |
|                                         | -33 702    | -33 702    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                       | <i>löptid</i> | <i>ränta</i> | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 45041                                                    | 2022-12-01    | 0,98%        | 4 700 000         | 4 700 000         |
| Stadshypotek 995485                                                   | 2021-12-01    | 1,24%        | 7 400 000         | 7 400 000         |
| Stadshypotek 880788                                                   | 2021-10-30    | 1,44%        | 12 200 000        | 12 200 000        |
| Stadshypotek 880791                                                   | 2021-10-30    | 1,44%        | 930 000           | 1 420 000         |
| Stadshypotek 995702                                                   | 2021-10-30    | 1,28%        | 500 000           | 500 000           |
|                                                                       |               |              | <b>25 730 000</b> | <b>26 220 000</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                              |               |              | 490 000           | 490 000           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)                           |               |              | 20 540 000        | 0                 |
|                                                                       |               |              | <b>21 030 000</b> | <b>490 000</b>    |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                            |               |              | 1 960 000         | 1 960 000         |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) |               |              | 23 280 000        | 23 770 000        |

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                          | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden         |                | 0              |
| Upplupna utgiftsräntor   | 47 434         | 48 482         |
| Förutbetalda avgifter    | 97 126         | 119 380        |
| Upplupna kostnader       | 80 541         | 71 171         |
| Beräknat arvode revision | 17 000         | 16 000         |
|                          | <b>242 101</b> | <b>255 033</b> |

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                                                                                  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 33 071 000        | 33 071 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>33 071 000</b> | <b>33 071 000</b> |

|                             |      |      |
|-----------------------------|------|------|
| <b>Eventalförpliktelser</b> | Inga | Inga |
|-----------------------------|------|------|

## Underskrifter

Linköping 2021-

Viktor Bertilsson  
Styrelseordförande

Sture Mossberg

Johan Forsling

Johan Gillquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-

KPMG AB  
Malin Lundkvist  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2021



**Brf Engelbrekt ÅR2020.pdf**

(525632 byte)  
SHA-512: 5c1eeca9a6f2b6b57922bd956c696bc6a9729  
40b2b1700b094780cd41bbd7ff800d51930da7d5a4baa1  
c37f164d14fa43b5858101aac9c36070af24e698f5d1c

Handlingarna är undertecknade av

2021-04-16 08:24:26 (CET)



**Viktor Bertilsson, -**

berthilsson@gmail.com  
90.228.210.51  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-13 12:36:52 (CET)



**Sture Ingvar Mossberg, -**

s0708909061@gmail.com  
212.3.18.18  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-13 13:28:42 (CET)



**Johan Gillquist, -**

johan@gillquist.se  
79.138.47.212  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-12 21:37:17 (CET)



**Johan Forsling, -**

johan\_forsling@hotmail.com  
79.138.47.146  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-20 14:32:04 (CET)



**Malin Lundkvist, KPMG**

malin.lundkvist@kpmg.se  
195.84.56.2  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Årsredovisning 2020**

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
7c45b37bc7e00cc78cb77286078619126542933f2f7ed2d42d23d1bd95aef1de82c3203a2cfc3db53f804cd8505c4ee34ff3c3980f8ebbf1d3e7d2d1279a3c



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.