

Årsredovisning för

# **BRF ENGELBREKT**

769610-0523



Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Engelbrekt, 769610-0523, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2022.

### 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 C-M i Gävle.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2022-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann-Mari Qvarfort, Ordförande  
Helen Samuelsson, Sekr  
P-O Wästgårds, Kassör  
Eva Timerdal, Ledamot  
Ann-Marie Flygare, Ledamot  
Daniel Sennerfeldt, Ledamot  
Tomas Ölund, Ledamot

Suppleant har varit: Måns Åslund.

#### Valberedning:

Valberedare har varit Agneta Lindbergh och Anders Lichtenstein

#### I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ann-Mari Qvarfort, Tomas Ölund, Eva Timerdal, Helene Samuelsson och Måns Åslund.

#### Firmatecknare:

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

#### Revisorer:

Föreningsvald revisor har varit Staffan Mälstam.

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Medlemsantal:

Föreningen har 38 st (fg år 40 st) medlemmar. Under året har 5 st bostadsrätter (fg år 2 st) överlåtits.

#### Pant- och överlåtelseavgifter

Föreninge uttager i enlighet med stadgarna:

- Pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet. (525 kr för år 2023).
- Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. (1313 kr för år 2023).
- Andrahandsuthyrningsavgift med 10% av prisbasbeloppet. (5250kr för år 2023).

#### Beskattnings

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 Länsförsäkringar vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår, dvs föreningen har kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Styrelsen uppmanar dock att ha egen 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 , framgår fastighetsavgift av flerårsöversikten.

**Underhåll under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Lagat vädringsbalkongen i 8B
- Rätat upp och förankrat grindstolpen som skadats vid skyfallet 2021
- Asfalterat runt husgrunden i 8 a-b för att undvika fuktintrång
- Justerat dagvattenbrunnarna
- Fyllnadsasfalterat på parkeringen
- Uppfört en pergola i trädgården
- Besiktning av hustaken
- Byte av takfläkt i 8b
- Isolerat vindsdörrarna

**Planerat underhåll**

- Reparation av 2 takkupor.
- Utföra en mer utförligare och oberoende takbesiktning.

**Större utförda underhållsåtgärder:**

| <b>Åtgärd</b>                                                                | <b>År</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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 målad                                       | 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      |
| Stamrust med bl a byte av synliga rör i källare och på vindar                | 2020-2021 |
| Uppfräschning av bastun                                                      | 2021      |
| Fyllnadsasfalterar Parkering                                                 | 2022      |
| Byte frånluftsfäkt                                                           | 2022      |
| Pergola i trädgården                                                         | 2022      |
| Isolerat vindsdörrarna                                                       | 2022      |

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Den för 2023 upprättade budgeten utvisar ett höjningsbehov med 6% resultatmässigt men inget likviditetsmässigt. Från 2023-01-01 så har styrelsen beslutat om en höjning med 5%. Genomsnittlig årsavgift uppgår härfter till 687 kr/kvm.

Senaste justeringen av årsavgifterna innan dess gjordes 1/1 2022 då avgifterna höjdes med 1,5%. En justering av kabel-tvavgiften har också gjorts under 2022, den höjdes till 90 kr per månad.

### Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB

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

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

Avtal om elhandel finns tecknat med Fyrfasen Energi.

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

Serviceavtal avseende nyckelhantering finns tecknat med Lås& Nyckel

### 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 2022 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2023.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

## Resultat och ställning

|                                                        | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | Belopp i kr<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                        | 1 458 203  | 1 435 459  | 1 348 974  | 1 307 333                 |
| Resultat efter finansiella poster                      | -1 120     | 169 596    | 3 225      | 38 940                    |
| Soldititet (%)                                         | 44         | 45         | 42         | 50                        |
| Likviditet (%)                                         | 33         | 17         | 200        | 148                       |
| Eget kapital                                           | 6 920 695  | 6 921 815  | 6 752 219  | 6 748 994                 |
| Taxeringsvärde                                         | 28 187 000 | 21 036 000 | 21 036 000 | 21 036 000                |
| -varav byggnad                                         | 18 941 000 | 15 036 000 | 15 036 000 | 15 036 000                |
| Energikostnad per kvm bostadsrättsyta                  | 262        | 244        | 218        | 214                       |
| Årsavgiftsnivå bostadsrättsyta (kr/kvm)                | 687        | 676        | 619        | 619                       |
| Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)                     | 4 237      | 4 244      | 4 284      | 3 349                     |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %                      | 30         | 30         | 40         | 31                        |
| Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta          | 18         | 64         | 64         | 64                        |
| I anspråktagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta | 5          | -          | -          | 61                        |
| Avskrivning/kvm (kr)                                   | 151        | 141        | 91         | 53                        |
| Nettoskuldsättning                                     | 7 639 216  | 7 861 562  | 6 645 822  | 6 001 545                 |

## Not Eget kapital

|                                           | <i>Insatser/<br/>stiftelsekapital</i> | <i>Fond<br/>för yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserad<br/>vinst</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 6 386 577                             | 639 700                                 | -274 058                    | 169 596                   |
| Balansering fg års resultat               |                                       |                                         | 169 596                     | -169 596                  |
| Reservering till fond enl årsstämmobeslut |                                       | 35 700                                  | -35 700                     |                           |
| Disposition ur fond för utfört underhåll  |                                       | -10 000                                 | 10 000                      |                           |
| Årets resultat                            |                                       |                                         |                             | -1 120                    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>6 386 577</b>                      | <b>665 400</b>                          | <b>-130 162</b>             | <b>-1 120</b>             |

## Förslag till behandling av årets resultat

|                                          | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                      | -130 162           |
| Årets resultat                           | -1 120             |
| <b>Återstår till stämmans förfogande</b> | <b>-131 282</b>    |

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:*

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| - Avsättning yttre fond enl underhållsplan               | -35 700        |
| - Disposition yttre fond för utfört underhåll under året | 80 000         |
| <b>så att i ny räkning överföres</b>                     | <b>-86 982</b> |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 458 203                         | 1 435 459                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2          | 21 839                            | 31 852                            |
|                                                   |            | <u>1 480 042</u>                  | <u>1 467 311</u>                  |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>                 |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -1 016 331                        | -875 712                          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -41 155                           | -36 245                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -297 019                          | -277 807                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>125 537</u>                    | <u>277 547</u>                    |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 77                                | 15                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -126 734                          | -107 966                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>-1 120</u>                     | <u>169 596</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>-1 120</u>                     | <u>169 596</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>-1 120</u>                     | <u>169 596</u>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 14 863 266        | 14 989 068        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 39 189            | 23 156            |
|                                                |            | <u>14 902 455</u> | <u>15 012 224</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>14 902 455</u> | <u>15 012 224</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 280               | -                 |
| Övriga fordringar                              |            | 1 171             | 1 169             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8          | 42 551            | 20 735            |
|                                                |            | <u>44 002</u>     | <u>21 904</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |            | <u>703 717</u>    | <u>494 911</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>747 719</u>    | <u>516 815</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>15 650 174</u> | <u>15 529 039</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |      |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |      |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |      |                   |                   |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital         |      | 6 386 577         | 6 386 577         |
| Fond för yttre underhåll                     |      | 665 400           | 639 700           |
|                                              |      | <u>7 051 977</u>  | <u>7 026 277</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |      |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |      | -130 162          | -274 058          |
| Årets resultat                               |      | -1 120            | 169 596           |
|                                              |      | <u>-131 282</u>   | <u>-104 462</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |      | <u>6 920 695</u>  | <u>6 921 815</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |      |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9,10 | 6 495 256         | 5 489 305         |
|                                              |      | <u>6 495 256</u>  | <u>5 489 305</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |      |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9    | 1 847 677         | 2 867 168         |
| Leverantörsskulder                           |      | 166 051           | 52 087            |
| Skatteskulder                                |      | 5 406             | 2 881             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |      | 17 916            | 15 469            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11   | 197 173           | 180 314           |
|                                              |      | <u>2 234 223</u>  | <u>3 117 919</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |      | <u>15 650 174</u> | <u>15 529 039</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |            | -1 120                            | 169 596                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 301 746                           | 277 165                           |
|                                                                                     |            | 300 626                           | 446 761                           |
| Betald skatt                                                                        |            | 2 525                             | 810                               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>303 151</b>                    | <b>447 571</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | -22 098                           | 1 131                             |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | 128 543                           | -496 080                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>409 596</b>                    | <b>-47 378</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            | -187 250                          | -1 168 362                        |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |            |                                   | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-187 250</b>                   | <b>-1 168 362</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                   |            | -13 540                           | -79 514                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-13 540</b>                    | <b>-79 514</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>208 806</b>                    | <b>-1 295 254</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>494 911</b>                    | <b>1 790 165</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>703 717</b>                    | <b>494 911</b>                    |

## Noter till kassaflödesanalysen

### Not Betalda räntor

|                | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Erhållen ränta | 77                                | 15                                |
| Erlagd ränta   | 126 734                           | 107 966                           |

### Not Likvida medel

|                                                        | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>  |                   |                   |
| Banktillgodohavande                                    | 703 702           | 703 702           |
| Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel | 15                | 15                |
|                                                        | <b>703 717</b>    | <b>703 717</b>    |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Inga

## 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, BFNAR 2012:1 från och med räkenskapsåret 2020.

##### **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                     | 10                     |
| 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 20,6 %.

##### **Uppskjuten skatt**

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

##### **Finansiella instrument**

Saknas.

## Not 2 Nettoomsättning

### *Intäkternas fördelning*

|                      | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 351 872                 | 1 331 904                 |
| Hyra p-plats         | 61 300                    | 61 050                    |
| Kabel-TV             | 28 080                    | 21 840                    |
| Övriga intäkter      | 16 951                    | 20 665                    |
| <b>Summa</b>         | <b>1 458 203</b>          | <b>1 435 459</b>          |

### **Övriga rörelseintäkter**

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 21 839        | 31 852        |
|                       | <b>21 839</b> | <b>31 852</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                     | 2022-12-31       | 2021-12-31     |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| El                                  | 93 395           | 73 497         |
| Värme                               | 319 627          | 320 264        |
| Vatten och avlopp                   | 102 245          | 87 519         |
| Sophämtning                         | 48 589           | 41 532         |
| Trädgårdskostnader                  | 2 368            | 5 610          |
| Snöröjning/sandning                 | 12 299           | 25 403         |
| Städning                            | 1 882            | 5 569          |
| Fastighetsskötsel                   | 41 712           | 41 508         |
| Kabel-TV                            | 21 720           | 21 095         |
| Bredband                            | 7 239            | 7 031          |
| Reparation och underhåll            | 178 678          | 56 061         |
| Fastighetsavgift                    | 42 883           | 39 753         |
| Försäkring                          | 41 771           | 42 386         |
| Övriga fastighetskostnader          | 28 859           | 38 814         |
| Diverse; kontorsmaterial, porto etc | 4 206            | 4 589          |
| Redovisningstjänster                | 47 066           | 50 114         |
| Revisionsarvode                     | 500              | 500            |
| Övr Förvaltningskostnader           | 21 292           | 14 467         |
|                                     | <b>1 016 331</b> | <b>875 712</b> |

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                   | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode    | 33 311                    | 29 894                    |
| Sociala kostnader | 7 844                     | 6 351                     |
|                   | <b>41 155</b>             | <b>36 245</b>             |

## Not 5 Avskrivningar

|                  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------|----------------|----------------|
| Byggnader        | 286 252        | 263 560        |
| Markanläggningar | 1 800          | -              |
| Inventarier      | 8 967          | 14 247         |
|                  | <b>297 019</b> | <b>277 807</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                           | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>    |                   |                   |
| -Vid årets början                         | 16 720 853        | 15 552 491        |
| -Nyanskaffningar                          | 162 250           | 1 168 362         |
| Utrangeringar                             | -55 600           | -                 |
| Vid årets slut                            | 16 827 503        | 16 720 853        |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>         |                   |                   |
| -Vid årets början                         | -1 731 785        | -1 468 225        |
| -Återförda avskrivningar på utrangeringar | 55 600            | -                 |
| -Årets avskrivning                        | -288 052          | -263 560          |
| Vid årets slut                            | -1 964 237        | -1 731 785        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>     | <b>14 863 266</b> | <b>14 989 068</b> |

### Taxeringsvärde:

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 28187000 kr. Värdeår är 1965.

|                   | <b>Byggnad</b> | <b>Mark</b> | <b>Totalt</b> |
|-------------------|----------------|-------------|---------------|
| Bostäder hyreshus | 18 941 000     | 9 246 000   | 28 187 000    |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                        | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |               |               |
| -Vid årets början                      | 299 575       | 299 575       |
| -Nyanskaffningar                       | 25 000        | -             |
|                                        | 324 575       | 299 575       |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |               |               |
| -Vid årets början                      | -276 419      | -262 172      |
| -Årets avskrivning                     | -8 967        | -14 247       |
|                                        | -285 386      | -276 419      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>39 189</b> | <b>23 156</b> |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|            | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 13 849        | 13 496        |
| ComHem     | 7 977         | 7 239         |
| Övriga     | 20 725        | -             |
|            | <b>42 551</b> | <b>20 735</b> |

## Not 9 Långfristiga skulder

| Långgivare                                 | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats | Amortering<br>under året | Skuld vid<br>årets slut | Skuld årets<br>slut fg år |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek -557                          | 2025-04-30               | 1,26      |                          | 1 827 736               | 1 827 736                 |
| Stadshypotek -174                          | 2023-04-30               | 1,45      | -                        | 1 820 597               | 1 820 597                 |
| Stadshypotek -381                          | 2027-04-30               | 2,51      | 12 154                   | 2 694 600               | 2 708 140                 |
| Stadshypotek -161                          | 2025-12-30               | 0,95      | -                        | 2 000 000               | 2 000 000                 |
| Avgår kortfristig del av långfristig skuld |                          |           |                          | -1 847 677              | -2 867 168                |
| <b>Summa</b>                               |                          |           | <b>12 154</b>            | <b>6 495 256</b>        | <b>5 489 305</b>          |

### Kortfristig del av långfristig skuld

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (amortering)     | 27 080           |
| Kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån) | 1 820 597        |
|                                                       | <b>1 847 677</b> |

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen 8 085 668

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

### Ställda säkerheter

|                        | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 8 475 000  | 8 075 000  |
| Eventalförbindelser    | inga       | inga       |

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntor                          | 19 510         | 14 783         |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 119 558        | 111 441        |
| Upplupna driftskostnader        | 58 105         | 54 090         |
| <b>Summa</b>                    | <b>197 173</b> | <b>180 314</b> |

## Underskrifter

Gävle (Datum anges per underskrift för styrelsen)

2023- -

2023- -

\_\_\_\_\_  
Ann-Mari Qvarfort  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Helen Samuelsson  
Ledamot

2023- -

2023- -

\_\_\_\_\_  
P-O Wästgårds  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Eva Timerdal  
Ledamot

2023- -

2023- -

\_\_\_\_\_  
Ann-Marie Flygare  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Daniel Sennerfeldt  
Ledamot

2023- -

\_\_\_\_\_  
Daniel Sennerfeldt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_/\_\_\_\_2023

\_\_\_\_\_  
Staffan Mälstam  
Föreningsvald intern revisor

# Bokslutsrapport

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till

användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## **Att bo i bostadsrätt**

### **Vad är en bostadsrättsförening?**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

**Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

**Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

**Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

**Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.