


**Brf Engelbrekt 13 i Västerås**  
**Org nr 769622-6468**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. 

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-10-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jörgen Torverud	Ordförande	2017
Björn Johansson	Ledamot	2016
Claes Yrborn	Ledamot	2016
Hannah Norén	Ledamot	2017
Madeleine Brodin	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Helena Aspernäs.

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

Föreningsstämman reserverade 35 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Grimm 4 i Västerås med adress Engelbrektsgatan 13. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 4 bostadsvåningar omfattande 22 lägenheter och 1 lokal. Nybyggnadsår 1935, värdeår 1935. Stambyte utfördes 1990.

Föreningen tillträdde fastigheten 2011-06-20. 21 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet uthyres. Lokalen har varit outhyrd hela räkenskapsåret. Total boyta 1 152 kvm, lokalyta 50 kvm.

Källarvåningen innehåller lägenhetsförråd, tvättstuga, vissa övriga förråd och central för fjärrvärme och elcentral samt undercentraler.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Dina Försäkringar, Västerås. Styrelseansvarsförsäkring samt träskadeinsektsförsäkring ingår.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:  
Lings Städservice AB om lokalvård och snöröjning.  
Mälarenergi AB om el, fjärrvärme samt vatten och avlopp.  
Bredbandsbolaget om kabel-TV och bredband.

↳

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

En hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt under räkenskapsåret.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en föreningens ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att föreningen har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och ingen höjning av årsavgiften krävdes för att behålla uthålligt positivt kassaflöde. Styrelsen kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

**Flerårsöversikt**

		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning	kr	823 604	793 680	788 498	787 038
Resultat efter finansiella poster	kr	30 450	-49 551	24 309	38 237
Soliditet	%	72	70	70	71
Likviditet	%	754	246	242	194
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	645	633	627	619
Låneskuld per totala kvm	kr	3 918	3 957	3 993	3 831
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	136	125	117	118
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

LP

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	73 984
Årets resultat	30 450
	<hr/>
	104 434

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	50 933
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-6 750
I ny räkning balanseras	60 251
	<hr/>
	104 434

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	30 450
Dispositioner	-44 183
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-13 733

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

96 971

LB

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-07-01 -2016-06-30</b>	<b>2014-07-01 -2015-06-30</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	823 604	793 680
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		823 604	793 680
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-411 817	-419 240
Periodiskt underhåll	4	-6 750	-50 000
Övriga externa kostnader	5	-70 285	-45 746
Arvoden och personalkostnader	6	-45 997	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 352	-144 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-679 201	-705 335
<b>Rörelseresultat</b>		144 403	88 345
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	11 409	12 538
Finansiella kostnader		-125 362	-150 434
<b>Summa finansiella poster</b>		-113 953	-137 896
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		30 450	-49 551
<b>Årets resultat</b>		30 450	-49 551

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i  
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen		30 450	-49 551
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		6 750	50 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-50 933	-50 933
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		-13 733	-50 484

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 907 961	16 052 313
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 907 961</u>	<u>16 052 313</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 300	2 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 300</u>	<u>2 300</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>15 910 261</u>	<u>16 054 613</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		45	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 481	32 750
Klientmedel i SHB		1 425 865	534 663
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 468 391</u>	<u>567 413</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		4 000	4 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 472 391</u>	<u>571 413</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>17 382 652</u>	<u>16 626 026</u>

67

Brf Engelbrekt 13 i Västerås  
769622-6468

7(12)

## Balansräkning

Not

2016-06-30

2015-06-30

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

9

##### *Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

12 367 000

11 557 000

52 788

51 855

##### *Summa bundet eget kapital*

12 419 788

11 608 855

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

73 984

124 468

30 450

-49 551

##### *Summa fritt eget kapital*

104 434

74 917

#### Summa eget kapital

12 524 222

11 683 772

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

4 663 096

4 710 161

#### Summa långfristiga skulder

4 663 096

4 710 161

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

46 452

45 839

Leverantörsskulder

15 169

19 446

Skatteskulder

55 913

54 034

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

77 800

112 774

#### Summa kortfristiga skulder

195 334

232 093

#### Summa eget kapital och skulder

17 382 652

16 626 026

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har  
ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning

8 187 500

8 187 500

#### Summa ställda säkerheter

8 187 500

8 187 500

17

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år, t.o.m. år 2110/2111
Relining	10 år, t.o.m. år 2022/2023

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	727 890	699 108
Hyror lokaler	21 096	21 096
Hyror parkering	26 400	26 400
Hyror bostäder	60 411	68 172
Övriga intäkter	8 903	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	844 700	814 776
Hysesförluster vakanser lokaler	-21 096	-21 096
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>823 604</u>	<u>793 680</u>

67



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Fastighetsskötsel	44 906	48 333
Reparationer, löpande underhåll	30 551	61 422
Elavgifter	14 313	14 483
Uppvärmning	163 166	150 531
Vatten och avlopp	24 073	20 218
Renhållning	27 591	26 709
Försäkringar	18 520	18 387
Kabel-TV / Internet	58 702	50 114
Övriga fastighetskostnader	1 100	2 026
Fastighetsavgift/fastighetskatt	28 896	27 017
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>411 818</u>	<u>419 240</u>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
OVK-besiktning	6 750	0
Reparation köksstam	0	18 750
Omläggning gång framför entrédörr	0	31 250
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<u>6 750</u>	<u>50 000</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Förbrukningsinventarier	0	1 998
Kontorsmaterial	299	366
Porto	0	70
Revision	9 900	9 600
Föreningsmöten	5 625	20
Ekonomisk och administrativ förvaltning	29 153	28 162
Övriga förvaltningskostnader	4 391	4 930
Konsultarvoden	20 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	318	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>70 286</u>	<u>45 746</u>

LF

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Arvode styrelse	35 000	35 000
Sociala kostnader	10 997	10 997
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>45 997</u>	<u>45 997</u>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 209	3 941
Övriga ränteintäkter	0	6
Utdelning från Mbf	9 200	8 591
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>11 409</u>	<u>12 538</u>

lf

**Uppllysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 304 269	12 095 494
Inköp/Aktiveringar	0	208 775
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 304 269	12 304 269
Ingående ackumulerade avskrivningar	-283 787	-139 435
Årets avskrivningar	-144 352	-144 352
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-428 139	-283 787
Utgående planenligt värde	<u>11 876 130</u>	<u>12 020 482</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 031 831	4 031 831
Utgående planenligt värde	4 031 831	4 031 831
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>15 907 961</u>	<u>16 052 313</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 900 000	6 104 000
Taxeringsvärde mark	4 608 000	2 659 000
	—	—
	11 508 000	8 763 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 408 000	8 659 000
Lokaler	100 000	104 000
	—	—
	11 508 000	8 763 000

**Not 9 Eget kapital**

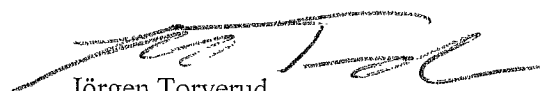
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	11 481 600	75 400	51 855	124 468	-49 551
Upplåtelse lgh 2	249 600	560 400			
Reservering till yttre fond			50 933	-50 933	
Ianspråktagande av yttre fond			-50 000	50 000	
Balansering av föregående års resultat				-49 551	49 551
Årets resultat	—	—	—	—	30 450
Belopp vid årets utgång	<u>11 731 200</u>	<u>635 800</u>	<u>52 788</u>	<u>73 984</u>	<u>30 450</u>

17

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,10	2016-09-22	675 000
Stadshypotek	1,57	2020-05-31	950 000
Stadshypotek	2,34	2017-05-31	950 000
Stadshypotek	1,48	2021-05-31	1 892 000
Stadshypotek	1,57	2020-05-31	242 548
Summa:			4 709 548
Avgår kortfristig del			-46 452
Summa skulder till kreditinstitut			4 663 096
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 477 288

Västerås 2016-09-23



Jörgen Torverud  
Ordförande



Björn Johansson  
Ledamot



Claes Yrborn  
Ledamot



Hannah Norén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-09-30.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Engelbrekt 13 i Västerås,  
org.nr 769622-6468

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Engelbrekt 13 i Västerås, räkenskapsår 2015-07-01 – 2016-06-30.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Engelbrekt 13 i Västerås, räkenskapsår 2015-07-01 – 2016-06-30.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

#### Uttalanden

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

Västerås den 30 september 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander  
Auktoriserad revisor