

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Alf Gunnar Dahl	Ordförande
Ingrid Carina Maria Björsson	Vice ordförande
Emil Kristoffer Kero	Sekreterare
Joakim Peter Lindh	Kassör
Rani Sandra Banth	Ledamot
Samuel Lennart Hedin	Ledamot

Minna Jenny Elfrida Nilsson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Rolf Grönlund	Ordinarie Intern
Per Larsson	Suppleant Intern

### Valberedning

Emelie Bang  
Fanny Sturén

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ingenjören 10	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

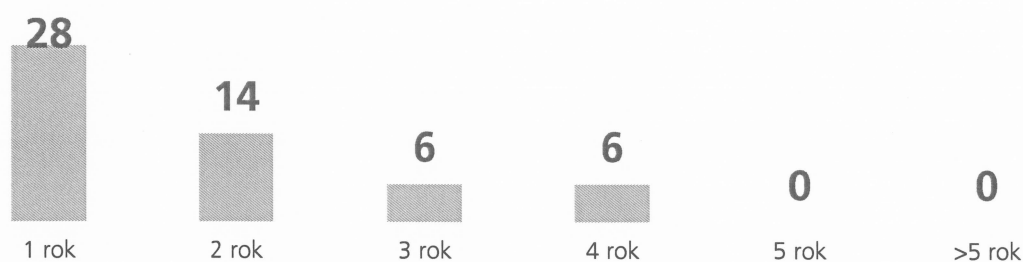
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 890 m<sup>2</sup>, varav 3 183 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 707 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fönster och dörrar till utrymningsbalkonger	2019
Tätning av grund mot Ringvägen	2019
Våtrumsunderhåll i hyreslägenheter	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

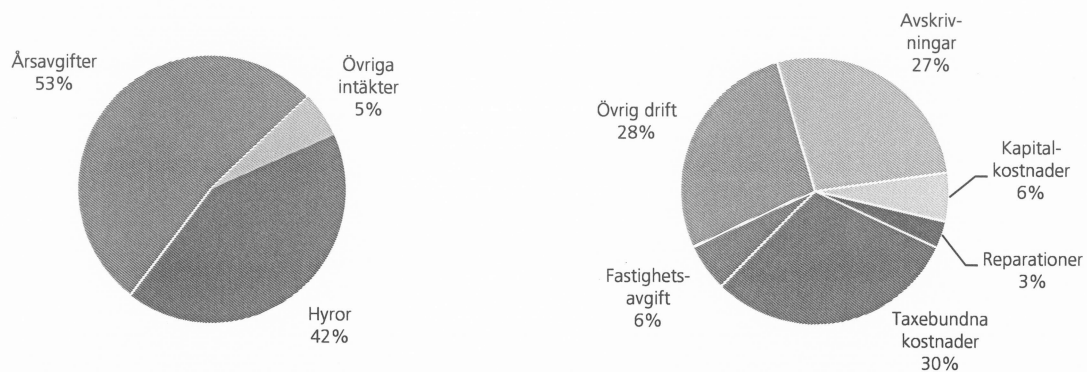
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 963 353</b>	<b>3 589 061</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 168 278	3 328 330
Finansiella intäkter	272	1 672
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 191
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 961
	<b>3 168 550</b>	<b>3 430 154</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 752 931	2 888 549
Finansiella kostnader	154 280	167 313
Ökning av kortfristiga fordringar	1 339	0
Minskning av långfristiga skulder	1 860 157	0
Minskning av kortfristiga skulder	23 870	0
	<b>3 792 576</b>	<b>3 055 862</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 339 327</b>	<b>3 963 353</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-624 026</b>	<b>374 292</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

En stor del av styrelsens arbete är naturligtvis uppföljning och styrning av föreningens ekonomi. Det är av stor vikt för oss alla att föreningen har en god och bra ekonomisk situation. Vi kan glädjas åt att föreningen har en sund ekonomi och vi har kunnat amortera på våra lån samtidigt som vi har tillräckligt med likvida medel kvar för att kunna finansiera renoveringar och underhåll utan att ta nya lån. Just nu har vi mer än 2 500 000:- på våra konton och de behövs till de planerade badrumsrenoveringarna i hyresrätterna och gästlägenheten till en kostnad på ca 1 200 000:- samt en tätning av vår grund mot Ringvägen.

Vi tror också att vår ekonomi kommer att tillåta fortsatta amorteringar på våra lån. Något som kommer att gynna ekonomin när framtida räntehöjningar kommer. Dagens räntenivåer bidrar självklart också till att ekonomin ser ut som den gör. Styrelsens ambition är att amortera så mycket som möjligt när räntorna är låga för att kunna hålla nere räntekostnaderna när räntorna stiger.

Föreningens lån per 20181231:

15 000 000:- hos Nordea                      Rörlig ränta ca 0,70 % till 2019-10-21 (Amorterades med ca 2 000 000:- i Oktober 2018)

10 000 000:- hos SHB                          Fast ränta 0,80 % till 2019-03-01(ränteförhandlingar med olika banker pågår inför omläggningen)

### Fastigheten

Förutom ekonomin är naturligtvis skötseln av vårt hus en viktig uppgift för styrelsen. Till hjälp med detta har vi bl a en underhållsplan som uppfördes 2016 och som löper på 15 år. Den är ett viktigt instrument för styrelsen och i den framgår vilka renoveringar som behöver göras och när de skall göras samt ungefär till vilken kostnad. T ex är de gjorda(2017) renoveringarna av ventilationsanläggningarna från underhållsplanen, men även de kommande badrumsrenoveringarna i hyreslägenheterna och tätningen av grunden framgår av vår underhållsplan.

Det löpande underhållet sköts med den äran av vår fastighetsskötare Dan Gustavsson. Dan bor i huset, vilket är en stor fördel då han har nära "till jobbet" och ser dessutom dagligen vad som behöver åtgärdas. Det löpande underhållet är oerhört viktigt, så att vårt hus inte "risar ihop".

Den traditionsenliga fixardagen genomfördes den 7:e Oktober. Uppdragen gick snabbt åt och snart fejades det och fixades i huset. Som "vanligt" bjöds på nygrillad korv med bröd och dryck till alla hårt arbetande fixare. Trots åtgången av uppdrag får uppslutningen gärna vara större till den kommande vårfixningen(5/5), för det är ju ett väldigt trevligt sätt att både lära känna sina grannar och samtidigt göra vårt gemensamma hus rustat och fint.

Vi har under året då och då besvärats av dålig lukt i trapphuset. Den tillsatta "Luktgruppen" har jobbat med detta och märkbara förbättringar har uppnåtts, så vi hoppas nu att problemet är åtgärdat. Vi har bl.a. installerat en ozonapparat i restaurangernas soprum som skall förhindra dålig lukt. Vi har även vidtagit åtgärder på de två stycken fettavskiljare som restaurangerna äger för att förhindra att lukt från dem kommer in i trapphuset.

### Garaget

Garaget är fullbelagt och det är kö både för bilplatser och MC-platser.

### Gästlägenheten

Vår omtyckta gästlägenhet har bra beläggning och är ett mycket praktiskt sätt att "härbärgera" gäster. Lägenheten repareras och underhålls så snart den ansvarige får kännedom om problem. Meddela gärna den ansvarige om du upptäcker saker när du hyr den.

### Tvättstugan

Tvättstugan fungerar i stort sett bra och inga större maskinhaverier har inträffat. Ett serviceavtal har skrivits med Electrolux för att vi skall få ett löpande underhåll av maskinerna och en snabbare service om något går sönder. De vibrationer från tvättstugan som en lägenhet upplever har utretts. Ett stort betongpodie kommer att byggas varpå betongpodier för varje maskin kommer att stå. Detta skall förhoppningsvis ta bort alla vibrationer. En hållfasthetsberäkning har gjorts av golv och golvbalkar för att säkerställa att golvet håller för betongpodierna.