

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Alf Gunnar Dahl	Ordförande
Irja Liza Marianne Malmio	Sekreterare
Jakob Gustav Witt-Strömer	Kassör
Rani Sandra Banth	Ledamot
Sven Jonatan Felix Fogelquist	Ledamot
Minna Jenny Elfrida Nilsson	Ledamot

Gunborg Laila Marina Norgren      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Mats Jansson	Ordinarie Intern
Per Larsson	Suppleant Intern

#### Valberedning

Emelie Bang	Sammankallande
Kaj Mårtensson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

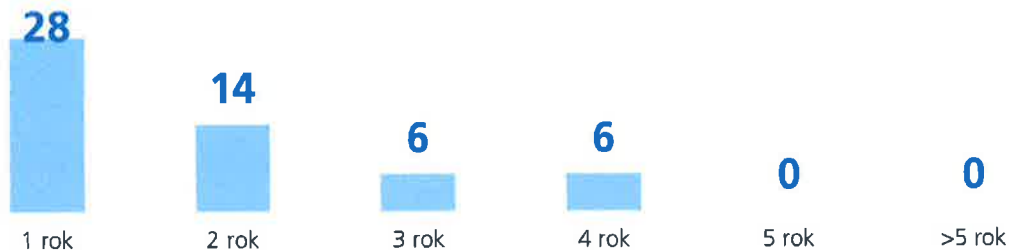
Värdeåret är 1984.

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:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang The Holy Cow	106 m <sup>2</sup>	220613
Restaurang Nordinnov cap AB/ Meza House	131 m <sup>2</sup>	220630
Lurpi Songs Musikstudio	75 m <sup>2</sup>	220901
Förråd The Holy Cow	10 m <sup>2</sup>	220613
Förråd Nordinnov Cap AB	15 m <sup>2</sup>	220630

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tätning av grund mot Ringvägen	2020
Injustering/Optimering av värmesystemet	2019 - 2020
Planerat underhåll	År
Byte av låssystem	2021
Renovering/målning av fasad	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

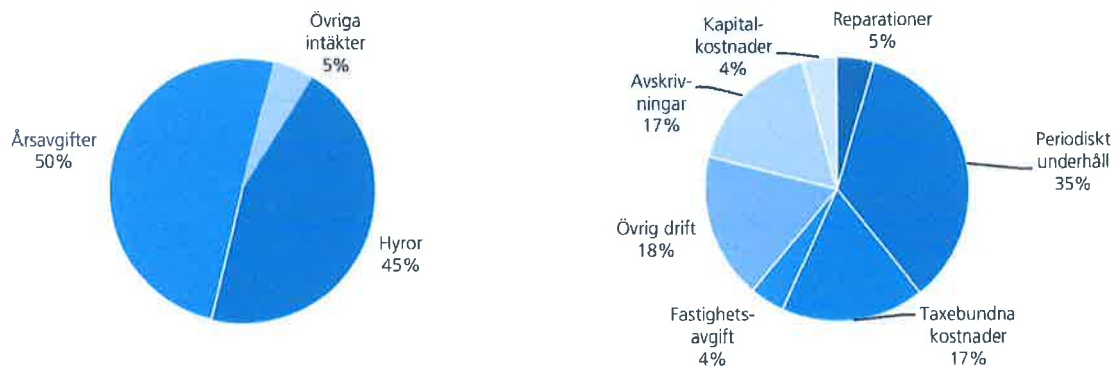
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 816 924</b>	<b>3 339 327</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 373 536	3 226 464
Finansiella intäkter	391	288
Ökning av kortfristiga skulder	6 436	0
	<b>3 380 363</b>	<b>3 226 752</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 345 503	3 537 703
Finansiella kostnader	179 185	192 287
Ökning av kortfristiga fordringar	6 648	12 926
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 239
	<b>3 531 335</b>	<b>3 749 155</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 665 952</b>	<b>2 816 924</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-150 973</b>	<b>-522 403</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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

En stor del av styrelsens arbete är naturligtvis uppföljning och styrning av föreningens ekonomi. Det är ju av stor vikt för oss alla att föreningen har en god och bra ekonomi. Vi kan glädjas åt att föreningen har en sund ekonomi och vi kan amortera på våra lån samtidigt som vi kan finansiera renoveringar utan att behöva ta upp nya lån. Vid omsättning av lån tar vi hjälp av Svenska Bolån för ränteförhandlingar med de olika bankerna. På så sätt försäkras vi om att alltid låna pengar till de bästa lånevillkoren och till den lägsta räntan.

Föreningens lånesituation per 201231:

15 000 000:- hos Nordea    Bunden ränta 0,60% till 2022-10-19

10 000 000:- hos SHB      Bunden ränta 0,89% till 2022-03-01

#### Fastigheten

Förutom ekonomin är naturligtvis skötseln av vårt hus en viktig uppgift för styrelsen. Till hjälp med detta har vi bl a vår Underhållsplan som upprättades 2016 och löper på 15 år. Den är ett viktigt instrument för styrelsen och i den framgår vilka renoveringar som behöver göras, vid vilken tidpunkt och till vilken ungefärlig kostnad. Den gjorda tätningen av grunden mot Ringvägen och den förestående fasadrenoveringen (beräknas till 2022) kommer från 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 ju har "nära till jobbet" och ser dessutom själv mycket av sådant som behöver åtgärdas. Det är viktigt att vi underhåller huset med löpande småreparationer så att vårt fina hus inte "risar ihop". Glöm inte att Dan även kan hjälpa till med sådant som du själv behöver åtgärda i din lägenhet. Kostnader som du kan få bidrag med via ROT-avdraget.

Under året har Qsec arbetat med att optimera vårt värmesystem genom att bl a byta alla termostater och ventiler i alla element. Deras arbete kommer att slutföras under början av 2021. Syftet med Qsecs arbete är att vi skall optimera vår värmetillgång och få en bättre miljö i våra lägenheter.

Våra traditionella fixardagar har vi tyvärr varit tvungna att ställa in under 2020 på grund av den rådande pandemin. Det blir mycket fixeri att ta tag i den dagen som vi kan genomföra dessa nyttiga och trevliga fixardagar.

### Garaget

Garaget är fullbelagt och det är kö till bilplatser. En stor hyreshöjning för både externa hyresgäster och boende i huset genomförs 2021-01-01. Styrelsen har fattat beslut om att 10 st laddplatser med option på ytterligare 10 st laddplatser skall installeras i garaget. Installationen kommer att genomföras under 2021.

### Gästlägenheten

Vår omtyckta gästlägenhet är ett mycket praktiskt sätt att "härbärgera" sina gäster. Under 2020 har beläggningen varit lägre än tidigare år, detta beror med största sannolikhet på den rådande pandemin. Under året fattades beslut om att gästlägenheten på 5 trappor skall säljas som lägenhet och en ny gästlägenhet skall byggas där det idag är ett cykelrum. Projektering och framtagande av kostnader pågår, så att beslut kan fattas av årsmötet 2021.

### Tvättstugan

Tvättstugan fungerar i stort sett bra och inga större maskinhaverier har inträffat. Föreningen har ett serviceavtal med Electrolux för att försäkra oss om snabb service vid fel. De gör även en underhålls genomgång en gång per år.

### Soprummet

Antal kärll för sopsortering har utökats under året. Det är viktigt att vi på alla möjliga sätt bidrar till en bättre miljö, med bl.a. sopsortering. Tyvärr har vissa väldigt svårt att förstå detta och ställer sopor och skräp i fel behållare eller ställer saker i miljörummet som definitivt inte hör dit. Med tanke på alla upplysande skyltar borde det inte vara något problem att "göra rätt". Det finns alltså ingen ursäkt för missbruk och man ansvarar själv för att saker som inte hör hemma i vårt miljörum transporteras till en fast eller mobil återvinningscentral.

### Information

Infoblad med nyttigt information och ibland även nödvändiga "pekpinar" mejlas med ojämna mellanrum till alla medlemmar. Styrelsen försöker att informera så mycket som möjligt om vad som händer i huset. Känner du att du saknar information om vissa saker kan du gärna höra av dig till styrelsen, så försöker vi åtgärda bristerna. Självklart tycker vi att det är trist att behöva påpeka saker som borde vara självklara i ett hus som vi äger och förvaltar tillsammans. Ett liten omtanke om varandra är ett bra sätt att öka trivseln.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	570	559	559	559
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 070	946	900	922
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 401	8 401	8 401	9 026
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	32	34	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	108	111	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	27	26	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	49	40	43
Soliditet (%)	63	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-863	-1 216	549	-438
Nettoomsättning (tkr)	3 279	3 168	3 121	3 060

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 183 m<sup>2</sup> bostäder och 707 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 005 000	0	0	42 005 000
Upplåtelseavgifter	11 047 125	0	0	11 047 125
Fond för yttre underhåll	360 000	360 000	-659 280	659 280
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 412 125</b>	<b>360 000</b>	<b>-659 280</b>	<b>53 711 405</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 231 353	-360 000	-556 223	-7 315 129
Årets resultat	-863 026	-863 026	1 215 503	-1 215 503
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 094 379</b>	<b>-1 223 026</b>	<b>659 280</b>	<b>-8 530 633</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>44 317 746</b>	<b>-863 026</b>	<b>0</b>	<b>45 180 772</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-863 026
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 871 353
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 094 379</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

360 000
<b>-8 734 379</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 278 810	3 167 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 726	58 613
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 373 536</b>	<b>3 226 464</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 107 910	-3 307 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 523	-167 502
Personalkostnader	Not 6	-68 069	-63 078
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-712 265	-712 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 057 768</b>	<b>-4 249 968</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-684 233</b>	<b>-1 023 504</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		391	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 185	-192 287
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 794</b>	<b>-191 999</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-863 026</b>	<b>-1 215 503</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-863 026</b>	<b>-1 215 503</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	67 207 521	67 919 787
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 207 521</b>	<b>67 919 787</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 207 521</b>	<b>67 919 787</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		418	11 610
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 663 981	2 797 113
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 664 399</b>	<b>2 808 723</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		40 332	40 332
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>40 332</b>	<b>40 332</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 704 731</b>	<b>2 849 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 912 252</b>	<b>70 768 842</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	53 052 125	53 052 125
Fond för yttre underhåll	Not 11 360 000	659 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 412 125</b>	<b>53 711 405</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-8 231 353	-7 315 129
Årets resultat	-863 026	-1 215 503
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 094 379</b>	<b>-8 530 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>44 317 746</b>	<b>45 180 772</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13 25 000 000	25 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	83 201	124 414
Skatteskulder	52 140	31 490
Övriga skulder	47 092	77 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 412 073	354 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>594 506</b>	<b>588 070</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>69 912 252</b>	<b>70 768 842</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 696 940	1 663 666
Hyror bostäder	286 811	278 990
Hyror lokaler momspliktiga	665 651	585 232
Hyror lokaler	25 742	603
Hyror garage moms	299 609	279 700
Hyror parkering	3 938	3 000
Hyror garage	232 240	225 240
Kabel-TV intäkter	64 872	64 872
Bredbandsintäkter	43 764	43 379
Hysesrabatt	-60 529	-6 576
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 250
Gästlägenhet	19 750	26 500
Öresutjämning	21	-5
	<b>3 278 810</b>	<b>3 167 851</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	46 400	12 563
Fakturerade kostnader moms	310	18 576
Extra statligt stöd	29 963	0
Försäkringsersättning	3 725	0
Övriga intäkter	14 328	27 474
	<b>94 726</b>	<b>58 613</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 235	124 691
	Städning entreprenad	46 716	43 308
	Städning enligt beställning	19 830	41 286
	Mattvätt/Hyrmattor	14 609	14 313
	Hissbesiktning	4 975	3 475
	Myndighetstillsyn	0	9 203
	Gemensamma utrymmen	0	299
	Sophantering	12 453	4 151
	Gård	499	16 923
	Serviceavtal	6 369	6 218
	Förbrukningsmateriel	11 506	20 148
	Brandskydd	0	212 989
		<b>222 191</b>	<b>497 003</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	10 450
	Tvättstuga	18 606	50 438
	Entré/trapphus	2 871	0
	Lås	6 228	19 228
	VVS	23 633	63 438
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 393
	Ventilation	0	5 444
	Elinstallationer	2 941	7 417
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 458	62 485
	Bredband	2 945	7 980
	Hiss	3 723	3 623
	Tak	4 918	4 295
	Fönster	0	26 380
	Garage/parkering	18 117	0
	Skador/klotter/skadegörelse	82 884	0
	Vattenskada	19 093	0
		<b>194 415</b>	<b>273 571</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	3 313	1 046 066
	Tvättstuga	0	6 772
	Värmeanläggning	16 065	289 179
	Huskropp utvändigt	1 190 035	0
	Fönster	261 857	0
		<b>1 471 270</b>	<b>1 342 016</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	100 261	122 663
	Värme	378 959	421 835
	Vatten	110 384	104 037
	Sophämtning/renhållning	152 500	145 608
		<b>742 104</b>	<b>794 142</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	127 219	77 103
	Självrisk	46 800	23 200
	Kabel-TV	69 588	68 492
	Bredband	49 896	49 977
		<b>293 503</b>	<b>218 772</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>184 426</b>	<b>181 618</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 107 910</b>	<b>3 307 123</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	3 817	3 830
	Föreningskostnader	2 528	3 488
	Styrelseomkostnader	6 000	4 875
	Fritids- och trivselkostnader	438	2 838
	Studieverksamhet	129	0
	Förvaltningsarvode	128 075	126 194
	Administration	4 136	10 867
	Konsultarvode	18 390	9 521
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 010	5 890
		<b>169 523</b>	<b>167 502</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	51 800	48 000
	Sociala kostnader	16 269	15 078
		<b>68 069</b>	<b>63 078</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	231 222	231 222
	Förbättringar	53 117	53 117
	Markanläggning	427 926	427 926
		<b>712 265</b>	<b>712 265</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 627 242	77 627 242
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 627 242</b>	<b>77 627 242</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 707 455	-8 995 190
	Årets avskrivningar enligt plan	-712 265	-712 265
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 419 721</b>	<b>-9 707 455</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>67 207 521</b>	<b>67 919 787</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 761 975	21 761 975
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
		<b>109 000 000</b>	<b>109 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	98 274 000	98 274 000
	Lokaler	10 726 000	10 726 000
		<b>109 000 000</b>	<b>109 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 281 999	1 281 999
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 281 999</b>	<b>1 281 999</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 281 999	-1 281 999
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 281 999</b>	<b>-1 281 999</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	38 361	20 521
	Klientmedel hos SBC	2 372 611	2 523 583
	Placeringskonto hos SBC	253 009	253 009
		<b>2 663 981</b>	<b>2 797 113</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	659 280	299 280
	Reservering enligt stadgar	360 000	360 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-659 280	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>360 000</b>	<b>659 280</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,600 %	15 000 000	15 000 000	2022-10-19
	Handelsbanken	0,890 %	10 000 000	10 000 000	2022-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 000 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	37 629 000	37 629 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	55 900	60 000
	Sociala avgifter	17 560	18 852
	Ränta	24 917	24 917
	Avgifter och hyror	313 696	251 018
	Jucomi	0	0
		<b>412 073</b>	<b>354 787</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett byte av låssystem kommer att ske 2021. Garaget kommer att under 2021 förse med 10 st laddplatser för elbilar och en möjlighet att bygga ut systemet med ytterligare 10 st platser vid behov. Projektet med försäljning av nuvarande gästlägenhet och byggandet av en ny gästlägenhet i nuvarande cykelrum kommer att ske under 2021/2022. En renovering och målning av fasaden kommer att ske 2022.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 15/3 2021



Alf Gunnar Dahl  
Ordförande



Irja Liza Marianne Malmio  
Sekreterare



Jakob Gustav Witt-Strömer  
Kassör



Rani Sandra Banth  
Ledamot



Sven Jonatan Felix Fogelquist  
Ledamot



Minna Jenny Elfrida Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2021



Mats Jansson  
Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 696 000	1 696 940	1 663 000
Hyror bostäder	286 000	286 811	281 000
Hyror lokaler momspliktiga	652 000	665 651	572 000
Hyror lokaler	0	25 742	0
Hyror garage moms	366 000	299 609	280 000
Hyror parkering	3 000	3 938	3 000
Hyror garage	318 000	232 240	230 000
Kabel-TV intäkter	64 000	64 872	64 000
Bredbandsintäkter	43 000	43 764	44 000
Hyresrabatt	0	-60 529	0
Gästlägenhet	21 000	19 750	21 000
Öresutjämning	0	21	0
Fakturerade kostnader	0	46 400	0
Fakturerade kostnader moms	0	310	0
Extra statligt stöd	0	29 963	0
Försäkringsersättning	0	3 725	0
Övriga intäkter	0	14 328	0
	<b>3 449 000</b>	<b>3 373 536</b>	<b>3 158 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-130 000	-105 235	-148 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Städning entreprenad	-46 000	-46 716	-50 000
Städning enligt beställning	-30 000	-19 830	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-14 609	-15 000
Hissbesiktning	-4 000	-4 975	-5 000
Myndighetstillsyn	-10 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-6 000	-12 453	-8 000
Gård	-8 000	-499	-5 000
Serviceavtal	-7 000	-6 369	-12 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-11 506	-35 000
Brandskydd	0	0	-3 000
	<b>-278 000</b>	<b>-222 191</b>	<b>-305 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-177 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-18 606	0
Entré/trapphus	0	-2 871	0
Lås	0	-6 228	0
VVS	0	-23 633	0
Elinstallationer	0	-2 941	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 458	0
Bredband	0	-2 945	0
Hiss	0	-3 723	0
Tak	0	-4 918	0
Garage/parkering	0	-18 117	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-82 884	0
Vattenskada	0	-19 093	0
	<b>-177 000</b>	<b>-194 415</b>	<b>-150 000</b>



<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-1 300 000
Hyreslägenheter	0	-3 313	0
Lås	-200 000	0	0
Värmeanläggning	0	-16 065	0
Huskropp utvändigt	0	-1 190 035	0
Fönster	0	-261 857	0
Garage/parkering	-200 000	0	0
	<b>-400 000</b>	<b>-1 471 270</b>	<b>-1 300 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-128 000	-100 261	-137 000
Värme	-439 000	-378 959	-451 000
Vatten	-105 000	-110 384	-100 000
Sophämtning/renhållning	-152 000	-152 500	-141 000
	<b>-824 000</b>	<b>-742 104</b>	<b>-829 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-81 000	-127 219	-71 000
Självrisk	0	-46 800	0
Kabel-TV	-72 000	-69 588	-70 000
Bredband	-52 000	-49 896	-53 000
	<b>-205 000</b>	<b>-293 503</b>	<b>-194 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-182 000	-184 426	-181 666
	<b>-182 000</b>	<b>-184 426</b>	<b>-181 666</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 817	-4 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 528	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-6 000	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-438	-4 000
Studieverksamhet	0	-129	0
Förvaltningsarvode	-55 300	-128 075	-129 000
Administration	-7 000	-4 136	-7 000
Konsultarvode	0	-18 390	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 010	-6 000
	<b>-84 300</b>	<b>-169 523</b>	<b>-159 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-51 800	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-16 269	-19 000
	<b>-79 000</b>	<b>-68 069</b>	<b>-79 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-232 000	-231 222	-232 000
Förbättringar	-54 000	-53 117	-54 000
Markanläggning	-428 000	-427 926	-428 000
	<b>-714 000</b>	<b>-712 265</b>	<b>-714 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 943 300</b>	<b>-4 057 768</b>	<b>-3 911 666</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>505 700</b>	<b>-684 233</b>	<b>-753 666</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	391	0
Låneräntor	-171 000	-179 000	-171 000
Övriga räntekostnader	0	-185	0
	<b>-171 000</b>	<b>-178 794</b>	<b>-171 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>334 700</b>	<b>-863 026</b>	<b>-924 666</b>

# **REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF INGENJÖREN 10 AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI-31 DECEMBER 2020.**

Undertecknad, vald till revisor på årsmötet 2020 har tillsammans med revisorssuppleanten Per Larsson granskat räkenskaperna och styrelsens arbete under verksamhetsåret. Vi är föreningsrevisorer, så därför har inte granskningen skett på ett revisionsmässigt professionellt sätt. Vi har dock granskat protokoll, och kontrollerat att utgifter och beslut varit kopplade till varandra på ett riktigt sätt, och att beslutade åtgärder genomförts. Vi har också stickprovsvis kontrollerat verifikationer i bokföringen.

Vår slutsats är att styrelsen skött verksamheten på ett klanderfritt sätt. Man har genomfört beslutade åtgärder, och bokföring och ekonomiuppföljning har skett på ett korrekt sätt.

Vi föreslår därför att årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för perioden 1/1 2020 tom 31/12 2020, och att årets resultat -863 026 kr överförs i ny räkning.

Stockholm den 27 mars 2021



Mats Jansson