

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2016 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 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
Jakob Gustav Witt-Strömer	Vice ordförande
Irja Liza Marianne Malmio	Sekreterare
Joel Karl Wallace Ackerstierna	Ledamot
Minna Jenny Elfrida Nilsson	Ledamot
Laila Norgren	Ledamot

Samuel Röhl	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Jansson	Ordinarie Intern
Per Larsson	Suppleant Intern

Valberedning

Emelie Bang
Kaj Mårtensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

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.

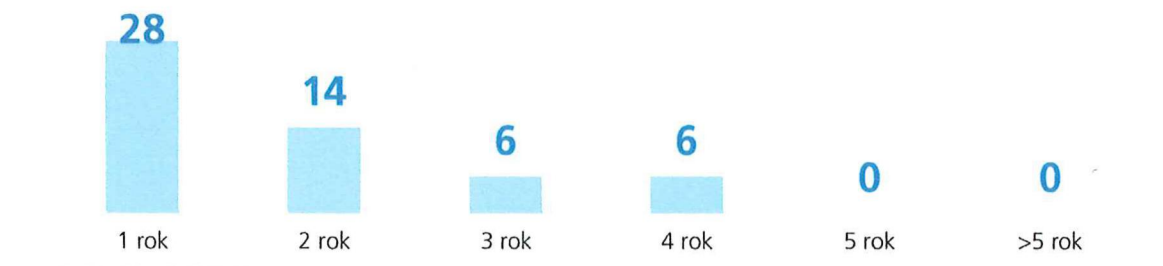
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 890 m², varav 3 183 m² utgör boyta och 707 m² 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 ²	220613
Restaurang Triton	131 m ²	220630
Lurpi Songs Musikstudio	75 m ²	220901
Förråd The Holy Cow	10 m ²	220613
Förråd Triton	15 m ²	220630
Lager Birdtwig Group AB	35 m ²	240430

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 2016 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Övergång till gemensam el	2022
Byte till nytt låssystem	2021
Tätning av grund mot Ringvägen	2020
Planerat underhåll	År
Renovering/målning av fasad	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

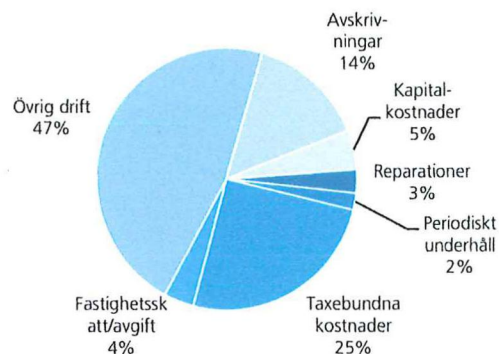
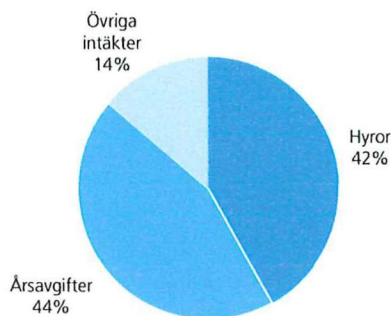
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 456 405	2 665 952
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 896 731	3 677 474
Finansiella intäkter	4 894	1 259
Medlemsinsatser	8 695 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	146 453	144 708
	12 743 077	3 823 442
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 940 941	2 794 154
Finansiella kostnader	236 505	179 071
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	22 060
Ökning av kortfristiga fordringar	117 878	37 703
Minskning av långfristiga skulder	5 500 000	0
	9 795 324	3 032 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 404 159	3 456 405
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 947 754	790 454

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. 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. Året 2022 har varit ganska omtumlande inte bara för föreningens ekonomi utan även Sveriges ekonomi har påverkat oss. Glädjande nog lyckades vi lämna ett flyttbidrag till vår hyresgäst med en fyrrummare, som då sade upp sitt hyreskontrakt och föreningen kunde sälja lägenheten. Lite dåligt tajmad blev försäljningen, då Riksbankens räntehöjningar pressade lägenhetspriserna. Trots detta är vi ändå nöjda med försäljningspriset och kunde i slutet av året amortera 5 500 000:- på vårt ena lån. Detta lån som efter amorteringen skulle omsättas i slutet av oktober innebar tyvärr en rejäl räntehöjning. Vår ränta steg med 372% och vi beslutade att lägga lånet med rörlig ränta. Vi följer förstås utvecklingen på ränteläget i Sverige och till vår hjälp vid ränteförhandlingar och räntediskussioner har vi Svenska Bolån. Vårt andra lån på 10 000 000:- skall omsättas 2024-03-01 och vi hoppas att ränteläget är betydligt lägre då än idag.

Föreningens lånesituation per 221231

9 500 000:- hos Nordea Rörlig ränta (f n 2,98%)

10 000 000:- hos Handelsbanken Bunden ränta 0,90% till 2024-03-01

Trots den negativa påverkan på vår ekonomi har vi ändå en kassabehållning som medför att den stora fasadrenoveringen under första halvåret 2023, med en kostnad på ca 4 500 000:- inkl moms, kan betalas utan att föreningen behöver ta ytterligare lån.

Fastigheten

Förutom ekonomin är naturligtvis skötseln av vårt hus en viktig uppgift för styrelsen. Till hjälp för detta har vi bl a vår Underhållsplan som upprättades 2016 och som löper på 15 år. Den är ett viktigt instrument för styrelsen och i den framgår vilka planerade renoveringar som behöver göras, vid vilken tidpunkt och till vilken ungefärlig kostnad. Den fasadrenovering som vi skall göra under början av 2023 kommer t ex från vår underhållsplan.

Under början av året genomfördes en övergång till gemensam el för alla i huset. Tyvärr blev det väldigt "dålig tajming" med den övergången då vi hade skenande elpriser i Sverige. Tanken med gemensam el är att vi endast behöver ett abonnemang istället för 57 st och då endast en abonnemangsavgift. Detta minskar den totala elkostnaden för alla i huset. Dessutom är föreningen "starkare" i förhandlingar med elbolagen då vi representerar en betydligt större elförbrukning än vad vi kan göra som enskild person och kan då pressa priserna. Idag får vi vår el från Mälarenergi i deras Förvaltdad elfond. Vår bedömning är att detta avtal ändå har minimerat våra elkostnader som mycket som det går. Nätavgifterna betalas till Ellevio, där vi inte har någon möjlighet att välja annan leverantör.

Under året har ett balkongprojekt bedrivits med syfte att bygga balkonger mot Ringvägen. Med tanke på omgivande hus och deras balkonger borde det inte vara något problem att få tillstånd för en sådan byggnation, tyckte balkonggruppen. Tyvärr ställde sig Stockholms kommun kallsinnade till detta och trots tre överklaganden till olika instanser fick vi inget tillstånd. Eftersom vår kommande fasadrenovering skulle samordnas med balkongbygget fick vi lägga den upphandlingen "på is" under tiden som alla överklaganden behandlades.

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.

Vår traditionella fixardag genomförde söndagen den 24:e April. Under god stämning städades, putsades och fixades det i vårt hus. Dagen avslutades med Jacobs nygrillade korvar. Fixardagen är en utmärkt aktivitet där du samtidigt med nytta för huset lär känna dina grannar. Vi hoppas på en ännu större uppslutning på kommande fixardagar.

Garaget

Garaget är fullbelagt och det är kö till bilplatser. Våra 10 st laddplatser är ännu inte använda fullt ut. Vi har förberett för att sätta upp ytterligare 10 st laddplatser om behovet uppstår.

Gästlägenheten

Vår omtyckta gästlägenhet är ett mycket praktiskt sätt att "härbärgera" gäster. Under året har en viss återhämtning skett efter låg beläggning under pandemiåren och fler och fler inser nyttan med lägenheten. Vi har ett årsmötesbeslut på att gästlägenheten delvis skall byggas om för att kunna säljas som lägenhet och en ny gästlägenhet byggs där det idag är cykelrum. Styrelsen har valt att skjuta detta projekt på framtiden då våra tillgångar för närvarande behövs för att finansiera fasadrenoveringen. Med tanke på de ökade räntekostnaderna inväntar vi "bättre tider" för att genomföra det här projektet.

Tvättstugan

Under året har vi tyvärr drabbats av flera maskinhaverier och året slutade med att en ny tvättmaskin fick införskaffas. Enligt vår underhållsplan är det dags att se över maskinparken om tre år och vi valde att detta år endast byta ut den trasiga maskinen. Orsakerna till vissa av haverierna har varit kvarglömda saker som t ex spikar i kläderna, så det är viktigt att alla fickor är tömda när du tvättar. Tvättstugebokningarna har underlättats betydligt med det nya passersystemet.

Soprummet

Minna, vår sopersansvarig har slitit hårt under året för att vårt soprum skall fungera på bästa sätt. Stockholms Vatten och Avfall hade bestämt att hela Storstockholm skulle börja matavfallssortering från 230101 och föreningen bestämde då att vi börjar med sorteringen under hösten 2022 för att undvika "ruschen" i januari. Detta visade sig vara ett klokt beslut då vi nu har väl fungerande rutiner för matavfallssorteringen, medan röran är stor i många fastigheter efter vad vi fått höra. Det är ju viktigt att vi alla försöker bidra till en bättre miljö med bl a sopsortering. Tyvärr har vissa väldigt svårt att förstå detta och ställer sina sopor och sitt skräp i fel behållare eller ställer saker i miljörummet som definitivt inte hör dit. Med tanke på alla upplysande skyltar och anslag borde det inte vara något problem med att göra rätt. Det finns alltså ingen ursäkt för missbruk och alla ansvarar själva för att saker som inte hör hemma i vårt miljörum transporteras till en fast eller mobil återvinningscentral.

Information

Infoblad med nyttig information och ibland tyvärr även nödvändiga "pekpinningar" mejlas med ojämna mellanrum till alla medlemmar. Styrelsen kan på detta sätt informera så mycket som möjligt om vad som händer i huset. Självklart tycker vi att det är trist att behöva påpeka saker som borde vara självklara i ett hus som vi äger och förvaltar tillsammans. En liten omtanke om varandra är ett bra och enkelt sätt att öka trivseln i vårt hus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	582	570	559
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 028	1 016	1 070	946
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 552	8 401	8 401	8 401
Elkostnad/m ² totalyta	151	36	26	32
Värmekostnad/m ² totalyta	91	98	97	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	36	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	46	46	49
Soliditet (%)	72	63	63	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-988	-7	-863	-1 216
Nettoomsättning (tkr)	3 778	3 443	3 279	3 168

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 183 m² bostäder och 707 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 810 750	1 805 750	0	42 005 000
Upplåtelseavgifter	17 936 375	6 889 250	0	11 047 125
Fond för yttre underhåll	470 000	470 000	-359 178	359 178
S:a bundet eget kapital	62 217 125	9 165 000	-359 178	53 411 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 211 136	-470 000	352 421	-9 093 557
Årets resultat	-988 087	-988 087	6 757	-6 757
S:a fritt eget kapital	-10 199 223	-1 458 087	359 178	-9 100 314
S:a eget kapital	52 017 902	7 706 913	0	44 310 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-988 087
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 741 136
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-470 000
summa balanserat resultat	-10 199 223

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

101 368
-10 097 855

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 778 349	3 442 621
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 382	234 853
Summa rörelseintäkter		3 896 731	3 677 474
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 327 524	-2 632 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 546 993	-85 719
Personalkostnader	Not 6	-66 424	-75 522
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-712 265	-712 265
Summa rörelsekostnader		-4 653 206	-3 506 419
RÖRELSERESULTAT		-756 476	171 055
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 894	1 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 505	-179 071
Summa finansiella poster		-231 611	-177 812
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-988 087	-6 757
ÅRETS RESULTAT		-988 087	-6 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	65 782 991	66 495 256
Pågående byggnation	Not 9	22 060	22 060
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 805 051	66 517 316
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 805 051	66 517 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		156 943	4 313
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 441 576	3 528 574
Summa kortfristiga fordringar		6 598 519	3 532 887
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 598 519	3 532 887
SUMMA TILLGÅNGAR		72 403 569	70 050 203

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 747 125

53 052 125

Fond för yttre underhåll

Not 12

470 000

359 178

Summa bundet eget kapital

62 217 125

53 411 303

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 211 136

-9 093 557

Årets resultat

-988 087

-6 757

Summa fritt eget kapital

-10 199 223

-9 100 314

SUMMA EGET KAPITAL

52 017 902

44 310 989

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 13,14

19 500 000

0

Summa långfristiga skulder

19 500 000

0

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 13,14

0

25 000 000

Leverantörsskulder

165 513

259 556

Skatteskulder

0

23 568

Övriga skulder

328 390

37 984

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

391 764

418 106

Summa kortfristiga skulder

885 667

25 739 214

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 403 569

70 050 203

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 År	200 år
Fastighetsförbättringar	20 År	20 år
Markanläggning	20 År	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 729 967	1 730 880
Hyror bostäder	248 620	291 252
Hyror lokaler momspliktiga	691 373	637 005
Hyror parkering moms	7 500	1 000
Hyror garage moms	329 557	295 020
Hyror parkering	4 500	13 900
Hyror garage	350 400	368 700
Kabel-TV intäkter	50 126	64 872
Bredbandsintäkter	43 624	43 764
Hysesrabatt	0	-19 318
Elintäkter moms	292 636	0
Överlåtelse/pantsättning	13 766	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 250
Gästlägenhet	16 250	12 250
Öresutjämning	31	46
	3 778 349	3 442 621

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga erhållna bidrag	0	150 000
	Övriga intäkter	118 382	84 853
		118 382	234 853

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 279	79 951
	Fastighetsskötsel beställning	3 049	0
	Snöröjning/sandning	0	11 458
	Städning entreprenad	42 575	47 920
	Städning enligt beställning	30 831	8 821
	Mattvätt/Hyrmattor	14 200	14 966
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 879
	Hissbesiktning	22 759	3 609
	Myndighetstillsyn	0	5 400
	Gemensamma utrymmen	1 103	16 401
	Garage/parkering	0	5 554
	Sophantering	4 736	4 523
	Gård	3 691	499
	Serviceavtal	20 233	5 940
	Förbrukningsmateriel	28 165	12 702
	Teleport/hissanläggning	4 595	0
	Brandskydd	5 024	4 988
		272 241	229 611
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 594
	Brf Lägenheter	0	11 475
	Lokaler	0	4 800
	Tvättstuga	30 833	17 082
	Entré/trapphus	0	3 527
	Lås	11 876	25 971
	VVS	38 683	56 617
	Ventilation	7 050	0
	Elinstallationer	3 186	2 031
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	1 940	156 447
	Bredband	0	1 650
	Hiss	19 150	5 835
	Fasad	3 493	18 428
	Garage/parkering	13 352	7 125
	Vattenskada	10 632	0
		140 197	323 582
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	116 354
	Hyreslägenheter	23 447	0
	Elinstallationer	77 921	298 617
	Tele-TV/kabel-TV/porttelefon	0	252 370
	Fasad	0	68 410
		101 368	735 751
	Taxebundna kostnader		
	El	588 482	138 550
	Värme	355 248	380 211
	Vatten	118 128	139 727
	Sophämtning/renhållning	174 973	120 391
		1 236 831	778 879
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	283 721	271 504
	Kabel-TV	60 425	57 850
	Bredband	49 896	49 690
		394 042	379 044
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	182 846	186 046
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 327 524	2 632 913

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	711	0
	Medlemsinformation	0	2 439
	Tele- och datakommunikation	12 421	8 763
	Inkassering avgift/hyra	0	926
	Hysesförluster	17	0
	Föreningskostnader	9 123	443
	Styrelseomkostnader	3 500	4 700
	Fritids- och trivselkostnader	1 957	0
	Förvaltningsarvode	69 276	67 949
	Administration	53 394	4 084
	Konsultarvode	104 545	21 345
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 160	6 070
	OBS konto	1 285 890	-31 000
		1 546 993	85 719

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 450	60 000
	Sociala kostnader	10 974	15 522
		66 424	75 522

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	231 222	231 222
	Förbättringar	53 117	53 117
	Markanläggning	427 926	427 926
		712 265	712 265

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 627 242	77 627 242
	Utgående anskaffningsvärde	77 627 242	77 627 242
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 131 986	-10 419 721
	Årets avskrivningar enligt plan	-712 265	-712 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 844 251	-11 131 986
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 782 991	66 495 256
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 761 975	21 761 975
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 400 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	102 682 000	69 000 000
		156 082 000	109 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	146 000 000	98 274 000
	Lokaler	10 082 000	10 726 000
		156 082 000	109 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	22 060	22 060
		22 060	22 060

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 281 999	1 281 999
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 281 999	1 281 999
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 281 999	-1 281 999
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 281 999	-1 281 999
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	34 308	72 169
	Skattefordran	3 109	0
	Klientmedel hos SBC	5 349 431	2 405 952
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		6 441 576	3 528 574

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	359 178	360 000
	Reservering enligt stadgar	470 000	359 178
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-359 178	-360 000
	Vid årets slut	470 000	359 178

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	2,977 %	9 500 000	15 000 000	2024-10-21
	Handelsbanken	0,900 %	10 000 000	10 000 000	2024-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		19 500 000	25 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-25 000 000	
			19 500 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 629 000	37 629 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	15 663	18 852
	Ränta	23 568	24 917
	Avgifter och hyror	292 533	306 007
	El	0	8 330
		391 764	418 106

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fasadrenovering

Under första halvan av 2023 kommer fasadrenoveringen av huset att göras.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 15 / 3 2023



Alf Gunnar Dahl
Ordförande



Jakob Gustav Witt-Strömer
Vice ordförande



Irja Liza Marianne Malmö
Sekreterare



Joel Karl Wallace Ackerstierna
Ledamot



Minna Jenny Elfrida Nilsson
Ledamot



Laila Norgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2023



Mats Jansson
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 764 000	1 729 967	1 730 000
Hyror bostäder	305 000	248 620	297 000
Hyror lokaler momspliktiga	669 000	691 373	657 000
Hyror parkering moms	6 000	7 500	0
Hyror garage moms	347 000	329 557	291 000
Hyror parkering	6 000	4 500	12 000
Hyror garage	318 000	350 400	482 000
Kabel-TV intäkter	48 000	50 126	64 000
Bredbandsintäkter	43 000	43 624	43 000
Elintäkter moms	0	292 636	0
Överlåtelse/pantsättning	0	13 766	0
Gästlägenhet	21 000	16 250	21 000
Öresutjämning	0	31	0
Övriga intäkter	0	118 382	0
	3 527 000	3 896 731	3 597 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-89 000	-91 279	-110 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-3 049	-1 000
Snöröjning/sandning	-13 000	0	0
Städning entreprenad	-53 000	-42 575	-49 000
Städning enligt beställning	-24 000	-30 831	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-17 000	-14 200	-16 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-22 759	-6 000
Myndighetstillsyn	-6 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-19 000	-1 103	-1 000
Garage/parkering	-7 000	0	-1 000
Sopphantering	-5 000	-4 736	-9 000
Gård	-1 000	-3 691	-7 000
Serviceavtal	-7 000	-20 233	-7 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-28 165	-18 000
Teleport/hissanläggning	0	-4 595	0
Brandskydd	-6 000	-5 024	0
	-315 000	-272 241	-255 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-258 000	0	-178 000
Tvättstuga	0	-30 833	0
Lås	0	-11 876	0
VVS	0	-38 683	0
Ventilation	0	-7 050	0
Elinstallationer	0	-3 186	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 940	0
Hiss	0	-19 150	0
Fasad	-150 000	-3 493	0
Garage/parkering	0	-13 352	0
Vattenskada	0	-10 632	0
	-408 000	-140 197	-178 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-23 447	0
Elinstallationer	0	-77 921	0
Fasad	-4 500 000	0	-3 000 000
	-4 500 000	-101 368	-3 000 000

Taxebundna kostnader			
El	-212 000	-588 482	-105 000
Värme	-453 000	-355 248	-395 000
Vatten	-154 000	-118 128	-111 000
Sophämtning/renhållning	-133 000	-174 973	-159 000
	-952 000	-1 236 831	-770 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-300 000	-283 721	-133 000
Kabel-TV	-64 000	-60 425	-73 000
Bredband	-55 000	-49 896	-52 000
	-419 000	-394 042	-258 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-181 666	-182 846	-183 000
	-181 666	-182 846	-183 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-711	0
Medlemsinformation	-3 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-12 421	-4 000
Hysesförluster	0	-17	0
Föreningskostnader	-1 000	-9 123	-3 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 500	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 957	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-69 276	-135 000
Administration	-7 000	-53 394	-7 000
Konsultarvode	0	-104 545	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 160	-7 000
OBS konto	0	-1 285 890	0
	-108 000	-1 546 993	-164 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-55 450	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-10 974	-19 000
	-79 000	-66 424	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-232 000	-231 222	-232 000
Förbättringar	-54 000	-53 117	-54 000
Markanläggning	-428 000	-427 926	-428 000
	-714 000	-712 265	-714 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 676 666	-4 653 206	-5 601 000
RÖRELSERESULTAT	-4 149 666	-756 476	-2 004 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	106	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	60	0
Låneräntor	-180 000	-236 383	-180 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-120	0
	-180 000	-231 611	-180 000
RESULTAT	-4 329 666	-988 087	-2 184 000

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF INGENJÖREN 10 AVSEENDE PERIODEN 1/1 2022-31/12 2022.

Undertecknad av årsmötet vald föreningsrevisor har med hjälp av revisorssuppleanten Per Larsson granskat verksamheten på följande sätt:

Vi har läst styrelseprotokollen, och kontrollerat att fattade beslut följts. Vi kan konstatera att så är fallet.

Vi har stickprovsvis kontrollerat verifikationer i bokföringen, och inte funnit något felaktigt eller tveksamt.

Slutsatsen är att föreningens ekonomi är välskött, och att dokumentation i form av protokoll är av bra kvalitet.

Jag föreslår därför årsstämman att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022, och att årets förlust på 988.087 kr överförs i ny räkning.

Stockholm den 29 mars 2023



Mats Jansson, Föreningsrevisor