

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2017.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2007-10-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Franz Victor Fredrik F A J S Beck	Ledamot
Karin Elisabet Bodin	Ledamot
Alf Gunnar Dahl	Ledamot
Maria Louise Eurén Tillberg	Ledamot
Kaj Gunnar Mårtensson	Ledamot
Sven Patrik Widin	Ledamot

Lars Christer Carlberg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Christer Carlberg, Alf Gunnar Dahl, Kaj Gunnar Mårtensson och Sven Patrik Widin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Jansson
Rolf Grönlund

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

Valberedning

Jan Forsh
Dan Gustavsson
Anders Göransson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-08.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingenjören 10	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

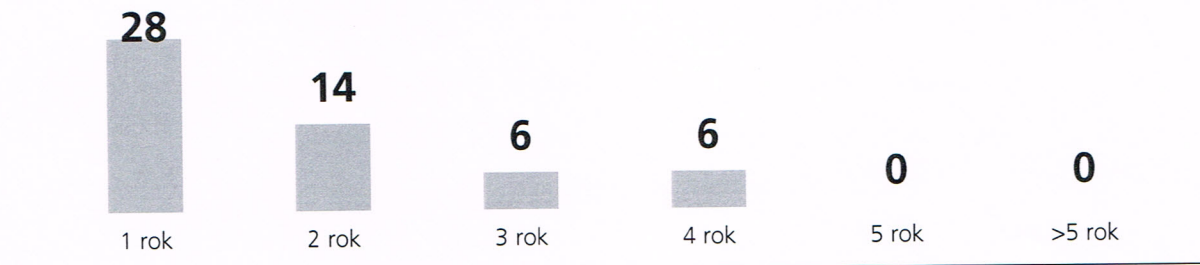
Fastighetens värdeår är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 494 m², varav 3 183 m² utgör lägenhetsyta och 311 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2017.
Underhållsplanen uppdaterades 2010.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av Lilla Gården	2014
Renovering av hissar	2014
Planerat underhåll	År
Renovering av förrådshus på Stora gården	2015
Förbättring av puts vid gästlägenhet	2015
Ommålning av tak	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

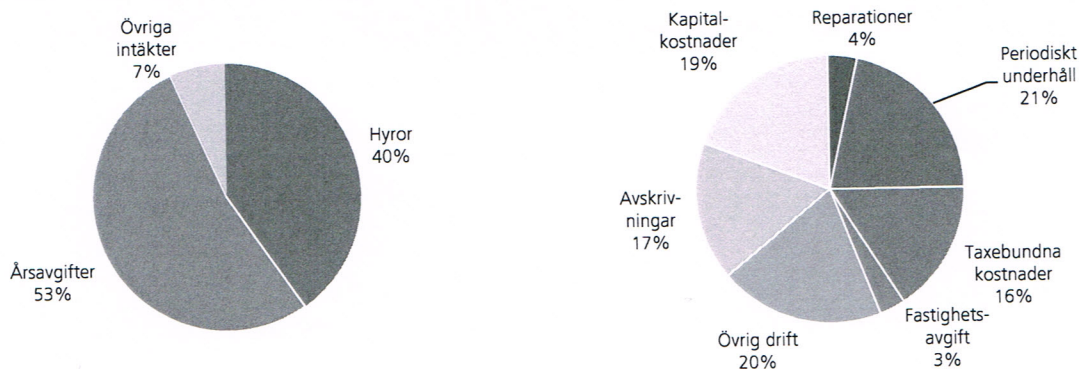
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 4 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 089 231	807 929
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 006 132	2 940 985
Finansiella intäkter	23 053	3 173
Minskning korta fordringar	111 385	93 799
Ökning av föreningens lån	2 888 424	0
Ökning av korta skulder	0	4 927
	6 028 994	3 042 883
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 313 229	1 816 383
Finansiella kostnader	694 745	794 139
Investeringar i fastigheten	354 580	136 575
Minskning av föreningens lån	0	14 484
Minskning av korta skulder	1 296 956	0
	4 659 511	2 761 581
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 458 714	1 089 231
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	1 369 483	281 302

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Styrelsen lägger stor vikt vid uppföljning och kontroll av föreningens ekonomi. Vid varje styrelsemöte går kassören igenom förra månadens resultat som sedan jämförs med budget samt mot föregående års siffror. Vid anmärkningsvärda avvikelser diskuteras orsaker och eventuella åtgärder.

Föreningen har en stark ekonomi och för att detta skall fortgå genomfördes en avgiftshöjning på 4 %. Planen är att göra mindre avgiftsjusteringar årligen för att på detta sätt inte försämra föreningens ekonomi p g å årliga prishöjningar på t ex el, vatten, fastighetsskötsel.

Under året förföll ett lån på Kr. 10 000 000:- för omsättning. Dessutom hade föreningen tagit ett nytt lån på Kr. 3 000 000:- för att täcka kostnaderna för renoveringen av Lilla Gården samt hissarna. Föreningen har sedan tidigare valt att lägga ett lån på Kr. 6 500 000.- med rörlig ränta för att kunna hamna i ett bättre förhandlingsläge när 10 miljonerslånet skulle omförhandlas. Detta innebar att lån för totalt Kr. 19 500 000:- skulle omsättas. Eftersom styrelsen hade mycket goda resultat från de tidigare förhandlingar som Svenska Bolån hjälpt styrelsen med, beslutades att även denna gång ta deras hjälp. Efter ett flertal förhandlingsrundor med flera olika banker, där styrelsen informerades kontinuerligt om Svenska Bolåns förhandlingsbud, beslutades att lägga lånet hos Nordea med bindningstid 2 år till en ränta om 1,39 %. Med hjälp av räntesänkningen kan styrelsen sänka räntekostnaden med ca Kr. 216 000:- / år. Styrelsen beslutade att kostnadsbesparingen skall användas för att årligen amortera på våra lån.

Föreningens lån:

19 500 000:-	Fast ränta 1,39 %	till 2016-08-17
10 000 000:-	Fast ränta 2,70 %	till 2016-02-28

I slutet av året gick tyvärr en av husets hyresgäster, Maud Länsikylä, bort och lägenheten sades upp per den sista januari. Styrelsen beslutade att lägenheten skall säljas som bostadsrätt och intäkterna från försäljningen skall gå till att amortera i första hand det 3 miljonerslån som togs för att finansiera renoveringen av hissarna och Lilla gården.

Fastigheten

Året började med det stora projektet att riva upp den Lilla Gården och göra nytt. Det är alltid påfrestande för alla i huset med så här stora arbeten. Under framförallt själva rivningen är det ett väldigt oväsen och det dammar mycket. De boende med framförallt lägenheter mot gården stod dock heroiskt ut med alla olägenheter. Efter diverse nytillkomna komplikationer har vi nu ett nytt tätt golvbjälklag och garagetak även över den lilla gården. Den valda entreprenören skötte sig mycket bra och besiktningsmannen satte betyget "Mycket gott utfört" för arbetet. Kostnaden överskred budget något p g å flera okända komplikationer.

Nästa stora arbete i huset var renoveringen av hissarna. En efterlängtat åtgärd som verkligen har höjt "statusen" på vårt hus. Det är förstås väldigt bökigt att vara utan hiss, framförallt för de medlemmar som har lite svårare att gå, men även de skall ha beröm för sitt tålamod under den bökiga perioden.

Under våren är det beställt takmålning eftersom vårt tak tappar färg och då finns risk för rostangrepp. Tyvärr slarvade den förra takmålaren varför detta jobb måste göras betydligt tidigare än beräknat. Upphandlingen av detta arbete har gjorts med största noggrannhet och med hjälp av utomstående konsulter. Detta för att vi skall vara säkra på att få rätt kvalitet på jobbet till rätt pris. Vi bedömer att påverkan på husets medlemmar inte kommer att bli särskilt stort under arbetets gång.

Enligt vår underhållsplan skall det nu dröja ganska länge innan vi behöver göra några större åtgärder på huset. Vår fastighetsskötare Dan Gustavsson gör det löpande underhållet på ett förträffligt sätt och han ser till så att vårt hus är i ett bra skick.

Efter en pålaga från Miljö- och Hälsoskyddsnämnden har vi utfört en Radonmätning i 11 st av husets lägenheter. Undersökningen görs i alla hus byggda mellan 1929 och 1975. Halterna får inte vara högre än 200 Bq/m³ och resultaten från lägenheterna i vårt hus låg under 20 Bq/m³. Ingen fara för radon m a o.

Traditionsenligt genomfördes husets fixardag den 18/5. Många hängav sig entusiastiskt åt diverse uppdrag för att få vårt hus sommarfint. Uppslutningen kan gärna vara större för 2015 års fixardag. Detta är ju ett utmärkt sätt att träffa sina grannar och samtidigt blir vårt hus uppsnyggt, lite som ett Kinderägg kan man säga. Väl mött den 10 Maj då vi kör årets stora "jobbatillsammansdag"!

Under året begärde vår "wokrestaurang" att få hyra ut sin lokal i andra hand. Efter att styrelsen träffat de intresserade hyresgästerna samt kontaktat referenser beslöts att godkänna den begärda andrahandsuthyrningen. Chicka 08 öppnade efter omfattande renoveringar av lokalen. Efter diverse inkörningsproblem i form av framförallt ventilationen fungerar nu restaurangen utmärkt och vi som har varit där och ätit har avnjutit mycket god peruansk husmanskost. Vi har nu två st fina restauranger i huset som kan hjälpa oss att på ett enkelt sätt byta ut "vardagsfalukorven" mot en lite lyxigare middag.

Garaget

Under renoveringen av Lilla Gården har 10 st platser inte kunnat utnyttjas varför den intäkten har saknats. Garaget är fullbelagt och det är kö.

Gästlägenheten

Styrelsen gör löpande undersökningar över beläggning och intäkter för gästlägenheten. För 2014 var 299 st dagar bokningsbara och 66 st bokningsbara dagar "försvann" eftersom entreprenören för "Lilla Gårdsarbetet" använde lägenheten som personalrum under dessa dagar. På det sättet slapp föreningen betala dyra baracker avsedda för personalen. 84 st dagar av dessa 299 st bokades av 22 st olika medlemmar. En beläggning på 28 % med andra ord. En mycket bra siffra och motiverar verkligen att vi skall behålla denna fina möjlighet till att hårbärgera våra gäster.

Tvättstugan

Vår relativt nyrenoverade tvättstuga har fungerat mycket bra under året och inga större maskinhaverier har inträffat.

Information

Som vanligt har ett antal nyhetsbrev och informationer distribuerats via mejl och anslagstavlor. Styrelsen försöker alltid att informera så mycket vi kan om händelser i huset, men om du saknar någon information får du gärna kontakta någon i styrelsen så åtgärdar vi det. Vi är dock tyvärr lika ledsna varje gång som "pekpinnar" och påminnelser om regler måste göras. Det är trist när några inte förstår att vi äger och förvaltar huset tillsammans. Det innebär t ex att vi alla måste dela på kostnaden för att forsla bort saker från vårt soprum som definitivt inte skall slängas där. Vi tillsammans äger ju ett fint hus på Ringvägen, Södermalm och det är ju inte fy skam precis!!

Händelser efter året

Husets tak kommer att målas under våren 2015. Det lilla förrådshuset på den stora gården kommer att renoveras under våren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 75
Förändring från föregående år: +2

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	543	517	495	471
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 490	1 469	1 416	1 394
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 999	9 015	9 020	9 065
Elkostnad/m ² totalyta	25	32	29	31
Värmekostnad/m ² totalyta	96	122	128	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	23	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	199	227	253	276
Soliditet (%)	59	60	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-582	-349	-612	-1 083
Nettoomsättning (tkr)	2 938	2 854	2 662	2 550

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 183 m² bostäder och 311 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-582 085
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-7 119 975
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 166
summa ansamlad förlust	-7 929 226

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

771 551
-7 157 675

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

2013

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

2 804 933

2 731 172

Övriga rörelseintäkter

Not 2

201 198

209 813

3 006 132

2 940 985

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Not 3

-1 152 536

-360 783

Driftkostnader

Not 4

-937 560

-998 467

Övriga externa kostnader

Not 5

-156 048

-369 477

Personalkostnader

Not 6

-67 086

-87 656

Avskrivningar

Not 7

-603 295

-683 032

-2 916 524

-2 499 416

RÖRELSERESULTAT

89 607

441 569

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

23 053

3 173

Räntekostnader

-694 745

-794 139

-671 692

-790 966

ÅRETS RESULTAT

-582 085

-349 397

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	69 301 707	69 905 002
Pågående byggnation	Not 9	2 179 407	1 824 827
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
		71 481 114	71 729 829
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 481 114	71 729 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 715
SBC Klientmedel i SHB		2 458 714	0
Övriga fordringar		24 036	45 611
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	81 095
		2 482 750	135 421
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	13 411	13 411
		13 411	13 411
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	1 089 231
		0	1 089 231
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 496 161	1 238 063
SUMMA TILLGÅNGAR		73 977 275	72 967 892

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 13		
Medlemsinsatser		50 002 125	50 002 125
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 453 580	1 349 928
		51 455 705	51 352 053
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-7 347 140	-6 894 091
Årets resultat		-582 085	-349 397
		-7 929 226	-7 243 488
SUMMA EGET KAPITAL		43 526 479	44 108 565
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	-106 890	-60 157
Skulder till kreditinstitut	Not 16	29 185 157	26 500 000
		29 078 267	26 439 843
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16	250 000	0
Leverantörsskulder		718 728	104 357
Övriga kortfristiga skulder		72 378	1 932 625
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 17	331 422	382 503
		1 372 528	2 419 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 977 275	72 967 892
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 16	37 629 000	37 629 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 591 858	1 515 920
	Hyror bostäder	324 501	320 297
	Hyror lokaler momspliktiga	451 086	443 323
	Hyror lokaler	60 540	60 540
	Hyror garage moms	204 188	228 252
	Hyror garage	172 760	162 840
		2 804 933	2 731 172

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	63 600	63 600
	Bredbandsintäkter	42 000	31 500
	Gästlägenhet	27 500	28 000
	Öresutjämning	-11	7
	Övriga intäkter	68 110	86 706
		201 198	209 813

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	7 754	1 457
Fastighetsskötsel beställning	58 282	16 758
Städning entreprenad	38 371	37 110
Städning enligt beställning	21 768	21 491
Mattvätt/Hyrmattor	11 623	9 613
OVK Obl. Ventilationskontroll	72 138	0
Hissbesiktning	8 504	2 247
Myndighetstillsyn	3 570	0
Bevakning	2 723	2 478
Gård	4 231	1 932
Serviceavtal	14 650	12 217
Förbrukningsmateriel	11 526	1 467
Störningsjour och larm	0	9 841
	255 139	116 611
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	3 953
Gemensamma utrymmen	0	3 914
Tvättstuga	4 602	5 756
Entré/trapphus	2 273	0
Lås	1 005	14 120
Installationer	0	5 566
VVS	19 514	3 419
Ventilation	24 352	41 726
Elinstallationer	0	1 366
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 936	3 014
Bredband	5 875	0
Hiss	28 451	25 072
Fasad	0	12 752
Fönster	2 731	0
Garage/parkering	12 883	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 564	0
Vattenskada	8 063	0
Övrigt	8 595	0
	125 845	120 659
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	3 016
Hiss	771 551	0
Fönster	0	52 017
Mark/gård/utemiljö	0	68 481
	771 551	123 514
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 152 536	360 783

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	87 674	111 214
	Värme	334 731	427 356
	Vatten	73 574	80 258
	Sophämtning/renhållning	86 292	91 913
		582 271	710 742
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 413	55 309
	Kabel-TV	78 890	74 188
	Bredband	54 048	45 668
		242 351	175 165
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 938	112 560
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	937 560	998 467

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	5 332	3 287
	Hysesförluster	0	31 175
	Övriga förluster	0	135 679
	Revisionsarvode extern revisor	0	-13 781
	Föreningskostnader	7 867	3 627
	Styrelseomkostnader	3 300	3 600
	Fritids och Trivselkostnader	1 637	1 591
	Förvaltningsarvode	106 364	103 598
	Administration	15 278	22 148
	Konsultarvode	4 950	73 163
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 320	5 390
		156 048	369 477

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	51 000	66 700
	Sociala kostnader	16 086	20 956
		67 086	87 656

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	231 222	231 222
	Förbättringar	53 117	53 117
	Markanläggning	318 956	318 956
	Inventarier	0	79 737
		603 295	683 032

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 447 835	75 447 835
	Utgående anskaffningsvärde	75 447 835	75 447 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 542 833	-4 939 538
	Årets avskrivningar enligt plan	-603 295	-603 295
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 146 128	-5 542 833
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 301 707	69 905 002
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 761 975	21 761 975
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 484 000	36 484 000
	Taxeringsvärde mark	39 238 000	39 238 000
		75 722 000	75 722 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	4 722 000	4 722 000
		75 722 000	75 722 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	2 179 407	1 824 827
		2 179 407	1 824 827

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	-1 202 262
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-79 737
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 281 999	-1 281 999
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	48 368
	Kabel-TV	0	15 594
	Fastighetsjour	0	2 580
	Wdb-avtal	0	437
	Bredband	0	4 185
	Webforum	0	2 016
	Vatten	0	6 458
	Fastighetsskötsel	0	1 457
		0	81 095

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31
				Bokfört värde 2013-12-31
	Lux Korräntefond	102	13 411	14 683
			13 411	14 683
				13 411

Not 13 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	41 338 500	0	0	41 338 500
Upplåtelseavgifter	8 663 625	0	0	8 663 625
Fond för yttre underhåll	1 453 580	227 166	-123 514	1 349 928
S:a bundet eget kapital	51 455 705	227 166	-123 514	51 352 053
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-7 347 140	-227 166	-225 883	-6 894 091
Årets resultat	-582 085	-582 085	349 397	-349 397
S:a ansamlad förlust	-7 929 226	-809 251	123 514	-7 243 488
S:a eget kapital	43 526 479	-582 085	0	44 108 565

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 349 928	1 122 762
Reservering enligt stadgar	227 166	227 166
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-123 514	0
Vid årets slut	1 453 580	1 349 928

Not 15 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2014-12-31	2013-12-31
Beviljad kredit	1,000 %	250 000	250 000
Utnyttjat kreditbelopp	11,600 %	0	0
Positivt saldo checkräkning	0,000 %	106 890	60 157

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

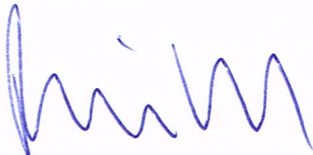
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,700 %	10 000 000	10 000 000	2016-02-28
Handelsbanken	0,000 %	0	10 000 000	Avslutat
Handelsbanken	0,000 %	0	6 500 000	Avslutat
Nordea	1,390 %	10 000 000	0	2016-08-17
Nordea	1,390 %	9 435 157	0	2016-08-17
Summa skulder till kreditinstitut		29 435 157	26 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	0	
		29 185 157	26 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 185 157 kr.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	9 963
	Värme	0	57 682
	Sophämtning	0	5 131
	Arvoden	55 500	60 000
	Sociala avgifter	17 500	18 852
	Ränta	33 762	29 799
	Förutbetalda avgifter och hyror	212 291	201 076
	Balkong	12 368	0
		331 421	382 503

Styrelsens underskrifter

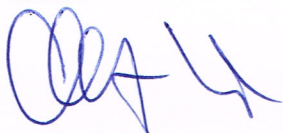
STOCKHOLM den 25 / 3 2015



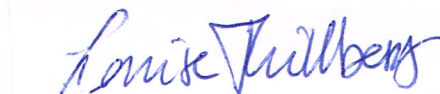
Franz Victor Fredrik F A J S Beck
Ledamot



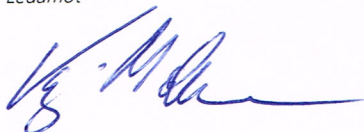
Karin Elisabet Bodin
Ledamot



Alf Gunnar Dahl
Ledamot



Maria Louise Eurén Tillberg
Ledamot

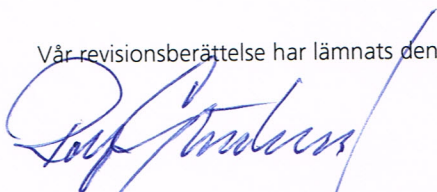


Kaj Gunnar Mårtensson
Ledamot



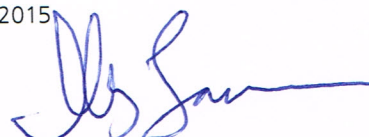
Sven Patrik Widin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Rolf Grönlund
Intern revisor

2015



Mats Jansson
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 627 675	1 591 858	1 592 000
Hyror bostäder	325 902	324 501	320 297
Hyror lokaler momspliktiga	451 087	451 086	564 027
Hyror lokaler	60 540	60 540	60 540
Hyror garage moms	207 900	204 188	250 275
Hyror garage	187 260	172 760	145 560
Kabel-TV intäkter	63 600	63 600	63 600
Bredbandsintäkter	42 000	42 000	42 000
Gästlägenhet	27 000	27 500	15 000
Öresutjämning	0	-11	0
Övriga intäkter	0	68 110	0
	2 992 964	3 006 132	3 053 299
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-6 000	-7 754	-50 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-58 282	0
Städning entreprenad	-38 000	-38 371	-38 000
Städning enligt beställning	-20 000	-21 768	-22 500
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-11 623	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-72 138	0
Hissbesiktning	-3 000	-8 504	-2 500
Myndighetstillsyn	0	-3 570	0
Bevakning	0	-2 723	-2 500
Gård	-4 000	-4 231	0
Serviceavtal	-14 600	-14 650	-17 500
Förbrukningsmateriel	-1 500	-11 526	-700
	-124 100	-255 139	-143 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-140 000
Tvättstuga	0	-4 602	0
Entré/trapphus	0	-2 273	0
Lås	0	-1 005	0
VVS	0	-19 514	0
Ventilation	0	-24 352	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 936	0
Bredband	0	-5 875	0
Hiss	0	-28 451	0
Fönster	0	-2 731	0
Garage/parkering	0	-12 883	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 564	0
Vattenskada	0	-8 063	0
Övrigt	0	-8 595	0
	-120 000	-125 845	-140 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-4 000 000
Hiss	0	-771 551	0
	-200 000	-771 551	-4 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-99 500	-87 674	-113 000
Värme	-403 000	-334 731	-446 500
Vatten	-82 000	-73 574	-82 000
Sophämtning/renhållning	-97 500	-86 292	99 000
	-682 000	-582 271	-542 500

	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 500	-109 413	-58 000
Kabel-TV	-64 500	-78 890	-63 500
Bredband	-51 000	-54 048	-51 000
	-164 000	-242 351	-172 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-113 515	-112 938	-112 906
	-113 515	-112 938	-112 906
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-3 100	-5 332	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	0	0	-3 500
Föreningskostnader	-5 000	-7 867	-7 000
Styrelseomkostnader	-3 500	-3 300	0
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-1 637	-2 500
Förvaltningsarvode	-109 500	-106 364	-106 000
Administration	-17 000	-15 278	-6 000
Konsultarvode	0	-4 950	0
Föreningsavgifter	0	0	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-11 320	-5 500
	-145 800	-156 048	-135 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-51 000	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	-15 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-23 500	-16 086	-19 000
	-98 500	-67 086	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-231 222	-231 222	-231 222
Förbättringar	-53 117	-53 117	-53 117
Markanläggning	-318 956	-318 956	-318 956
	-603 295	-603 295	-603 295
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 251 210	-2 916 524	-5 929 401
RÖRELSERESULTAT	741 754	89 607	-2 876 102
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	22 085	3 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	764	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	204	0
Låneräntor	-562 000	-694 745	-778 800
	-560 000	-671 692	-775 300
RESULTAT	181 754	-582 085	-3 651 402

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF INGENJÖREN 10

Undertecknade av årsmötet utsedda medlemsrevisorer vill härmed avge följande berättelse:

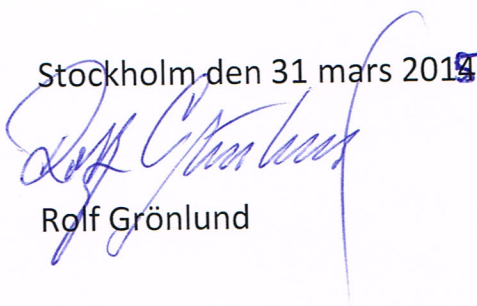
Vi har granskat verksamheten under perioden 1/1 2014 tom 31/12 2014 på följande sätt:

1. Vi har stickprovsvis granskat verifikaten i bokföringen.
2. Vi har gått igenom förvaltningsberättelsen, och kan konstatera att föreningens ekonomi är god.
3. Vi har gått igenom protokollen för verksamhetsåren, och jämfört beslut med genomförda åtgärder.

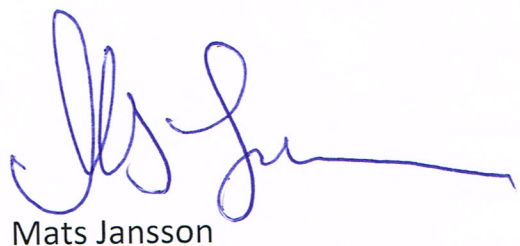
I samband med ovanstående granskningar har vi ställt frågor till styrelsen. Vi har på dessa frågor fått tillfredsställande svar.

Vi föreslår därför årsmötet att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.

Stockholm den 31 mars 2014



Rolf Grönlund



Mats Jansson