

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. 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 2007-10-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sara Bahlenberg	Ledamot
Carina Björsson	Ledamot
Mats Jansson	Ledamot
Kristoffer Kero	Ledamot
Joakim Lindh	Ledamot
Monica Sihlén	Ledamot

Anders Göransson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rolf Grönlund	Ordinarie Intern
Per Larsson	Suppleant Intern

Valberedning

Emelie Bang	Sammankallande
-------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

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.

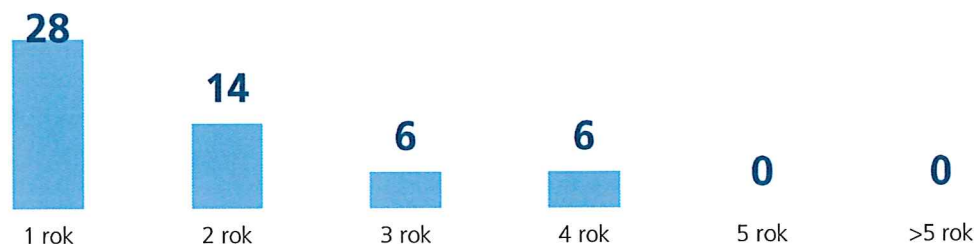
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 890 m², varav 3 183 m² utgör lägenhetsyta och 707 m² 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.

Föreningen är obligatorisk 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
Byte av ventilationsanläggning för garage	2017
Byte av ventilationsmotor för lägenheter	2017
Rensning av ventilationskanaler	2017
Planerat underhåll	År
Våtrumsunderhåll i hyreslägenheter	2018
Tätning av fasad	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

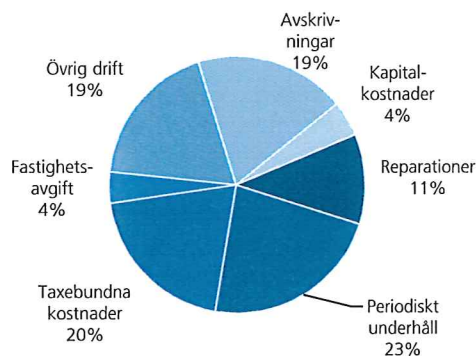
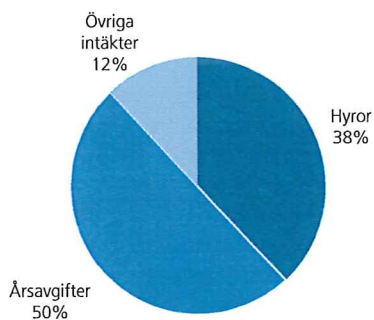
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 589 061	4 882 202
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 328 330	2 998 921
Finansiella intäkter	1 672	708
Minskning kortfristiga fordringar	5 191	15 478
Ökning av kortfristiga skulder	94 961	0
	3 430 154	3 015 107
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 888 549	1 762 664
Finansiella kostnader	167 313	305 825
Minskning av långfristiga skulder	0	2 192 942
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 817
	3 055 862	4 308 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 963 353	3 589 061
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	374 292	-1 293 141

*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 1 315 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

Under året har ventilationen i fastigheten gått igenom och justerats. Genom detta, så har också föreningen fått en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Totalt har detta kostat drygt 800 tkr. Då det är fråga om underhåll, och inte en investering, så måste hela kostnaden tas på verksamhetsåret 2017, och kan således inte avskrivas under ett antal år, vilket ju är brukligt för investeringar. Detta gör att årets resultat påverkas negativt.

Det löpande underhållet har skötts av Dan Gustafsson på ett utmärkt sätt. I och med att Dan bor i huset, så har vi en jourberedskap, och en naturlig ronderig av fastigheten, som får betecknas som ovärderlig.

Soplukten i fastigheten har till stor del försvunnit. Det är dock fortfarande inte tillfredsställande. Styrelsen tittar på hur vi skall komma tillrätta med detta. Placeringen av restaurangernas soprum är t.ex. inte optimal, då den ligger i början på porten.

Vårt eget soprum har dock under året moderniserats, och ett nytt system för sortering av avfall har införts. .

I maj 2017 hade vi den sedvanliga städdagen. Det var väldigt trevligt, och det är kul att se, hur mycket man hinner med om man hjälps åt. Närvaron är fortfarande för låg. Det är synd, då det är väldigt trevligt.

Vi har under året höjt hyran för såväl bil som mc-plats i garaget. Vi hade en väldigt låg hyra innan, och den är nu justerad efter marknaden. Den ligger dock fortfarande på en attraktiv nivå.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	559	559	561	543
Hyror/m ² hyresrättsyta	922	865	1 393	1 490
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 026	9 026	9 906	9 999
Elkostnad/m ² totalyta	29	27	28	25
Värmekostnad/m ² totalyta	109	104	116	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	25	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	79	154	199
Soliditet (%)	63	63	61	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-438	219	-510	-582
Nettoomsättning (tkr)	3 060	2 986	2 948	2 938

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	42 005 000	0	0	42 005 000
Upplåtelseavgifter	11 047 125	0	0	11 047 125
Fond för yttre underhåll	808 696	299 280	-52 408	561 824
S:a bundet eget kapital	53 860 821	299 280	-52 408	53 613 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 575 494	-299 280	271 283	-7 547 497
Årets resultat	-438 126	-438 126	-218 875	218 875
S:a ansamlad förlust	-8 013 620	-737 406	52 408	-7 328 622
S:a eget kapital	45 847 201	-438 126	0	46 285 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-438 126
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 276 214
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 280
summa balanserat resultat	-8 013 620

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	808 696
	-7 204 924

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 059 945	2 986 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268 385	12 823
Summa rörelseintäkter		3 328 330	2 998 921
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 662 748	-1 496 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 806	-193 818
Personalkostnader	Not 6	-69 712	-72 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-712 265	-712 265
Summa rörelsekostnader		-3 600 531	-2 474 929
RÖRELSERESULTAT		-272 201	523 992
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 672	708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 313	-305 825
Summa finansiella poster		-165 641	-305 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-437 843	218 875
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-283	0
		-283	0
ÅRETS RESULTAT		-438 126	218 875

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 344 318	70 056 583
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 344 318	70 056 583
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 344 318	70 056 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 500	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 979 230	3 442 396
Summa kortfristiga fordringar		3 980 730	3 442 396
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	13 411
		0	13 411
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		489	156 311
Summa kassa och bank		489	156 311
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 981 219	3 612 118
SUMMA TILLGÅNGAR		73 325 537	73 668 701

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 052 125	53 052 125
Fond för yttre underhåll	Not 12	808 696	561 824
Summa bundet eget kapital		53 860 821	53 613 949
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 575 494	-7 547 497
Årets resultat		-438 126	218 875
Summa fritt eget kapital		-8 013 620	-7 328 622
SUMMA EGET KAPITAL		45 847 201	46 285 327
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 860 157	26 860 157
Summa långfristiga skulder		26 860 157	26 860 157
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		152 408	89 596
Skatteskulder		27 866	18 329
Övriga skulder		80 051	82 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	357 852	332 935
Summa kortfristiga skulder		618 178	523 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 325 537	73 668 701

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 663 666	1 663 666
Hyror bostäder	267 162	265 884
Hyror lokaler momspliktiga	514 635	463 992
Hyror lokaler	60 540	60 540
Hyror garage moms	221 490	201 850
Hyror garage	201 510	193 480
Kabel-TV intäkter	64 872	64 872
Bredbandsintäkter	42 840	42 840
Gästlägenhet	23 250	29 000
Öresutjämning	-20	-27
	3 059 945	2 986 098

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	237 341	3 270
Övriga intäkter	31 044	9 553
	268 385	12 823

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	183 685	115 115
	Städning entreprenad	41 412	42 140
	Städning enligt beställning	19 709	12 460
	Mattvätt/Hyrmattor	16 011	14 301
	Hissbesiktning	2 603	2 563
	Gemensamma utrymmen	1 976	1 654
	Garage	0	578
	Sophantering	5 738	0
	Gård	1 390	2 025
	Serviceavtal	5 970	6 870
	Förbrukningsmateriel	17 288	63 797
	Fordon	0	350
		295 782	261 853
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	1 706
	Brf Lägenheter	22 564	0
	Lokaler	9 478	0
	Tvättstuga	10 614	3 714
	Entré/trapphus	34 509	3 403
	Lås	2 777	10 757
	VVS	25 939	22 324
	Ventilation	22 607	20 015
	Elinstallationer	37 152	0
	Hiss	0	6 374
	Tak	5 300	2 713
	Fasad	0	14 858
	Fönster	0	1 725
	Garage/parkering	0	8 624
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 423
	Vattenskada	255 798	23 175
		426 739	124 811
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	52 408
	Ventilation	857 031	0
		857 031	52 408
	Taxebundna kostnader		
	El	111 205	106 489
	Värme	424 946	405 416
	Vatten	95 093	90 463
	Sophämtning/renhållning	124 287	128 449
		755 531	730 817
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 706	66 020
	Kabel-TV	64 129	64 364
	Bredband	50 220	50 220
		179 055	180 604
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 610	146 072
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 662 748	1 496 565

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	3 443	3 443
	Föreningskostnader	9 261	4 828
	Styrelseomkostnader	4 484	5 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 340	3 908
	Förvaltningsarvode	118 140	115 034
	Administration	5 420	10 333
	Konsultarvode	8 058	39 816
	Föreningsavgifter	0	5 796
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 660
		155 806	193 818
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	55 000	55 000
	Sociala kostnader	14 712	17 281
		69 712	72 281
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	231 222	231 222
	Förbättringar	53 117	53 117
	Markanläggning	427 926	427 926
		712 265	712 265

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-7 570 659	-6 858 394
	Årets avskrivningar enligt plan	-712 265	-712 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 282 924	-7 570 659
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 344 318	70 056 583
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 761 975	21 761 975
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	51 760 000	51 760 000
		99 760 000	99 760 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	7 760 000	7 760 000
		99 760 000	99 760 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	16 366	9 646
	Klientmedel hos SBC	3 709 855	3 179 741
	Placeringskonto hos SBC	253 009	253 009
		3 979 230	3 442 396

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Lux Korträntefond	102	0	0	13 411
		0	0	13 411

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	561 824	909 195
Reservering enligt stadgar	299 280	299 280
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-52 408	-646 651
Vid årets slut	808 696	561 824

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,520 %	16 860 157	16 860 157	2018-10-19
Handelsbanken	0,800 %	10 000 000	10 000 000	2019-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		26 860 157	26 860 157	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		26 860 157	26 860 157	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	37 629 000	37 629 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	62 900	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
Ränta	24 479	24 464
Avgifter och hyror	251 621	229 619
	357 852	332 935

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 skall vi göra underhåll i våtrummen i hyreslägenheterna. Detta är inte gjort sedan 1984, och för att inte riskera kostsamma fuktskador i framtiden, så skall det göras under året.

Under 2019, så kommer tätning av fasad mot Ringvägen att genomföras. Detta för att fukt tränger in i fasaden idag. Kostnaden för denna åtgärd, samt för våtrumsåtgärderna 2018, beräknas kunna ske utan att några nya lån tas.

Föreningen har idag en överlikviditet. Amortering av lån kommer dock ske först hösten 2018. Detta på grund av att kostnaden för att amortera våra bundna lån hos Handelsbanken och Nordea är för höga. Amortering sker därför när bindningstiden löpt ut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26/3 2018



Sara Bahlenberg
Ledamot



Carina Björsson
Ledamot



Mats Jansson
Ledamot



Kristoffer Kero
Ledamot



Joakim Lindh
Ledamot



Monica Sihlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2018



Rolf Grönlund
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF INGENJÖREN 10

Undertecknade av årsmötet utsedda medlemsrevisorer vill härmed avge följande berättelse:

Vi har granskat verksamheten under perioden 1/1 2017 tom 31/12 2017 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 2017.

Stockholm den 26 mars 2018



Rolf Grönlund



Per Larsson