

Årsredovisning för
Brf Ingenjören 12
769604-7716

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10-11
Upplysningar till balansräkning	12-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12 (769604-7716) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Renovering av badrum i hyresrätter.

Sopsortering matavfall (sopsortering inkluderar sen tidigare även plast, papper, kartong, tidningar och grovsopor).

Byte av takskottningsfirma, inkluderar nu bevakningsavtal.

Översyn och mindre underhåll av takkupor.

Stamspolning.

OVK-kontroll.

Radonmätning.

Överföring av ca 300 tkr från sparkonto i SEB till rörelsekonto hos förvaltare.

En tvättmaskin utbytt (löpande byten).

Nytt löpband samt vikter till föreningslokal.

Rensning av cyklar.

Kontroll av samtliga termostater till radiatorer (i vissa fall byte).

Rivning av 2 balkonger (byte till fransk balkong) enligt 2014 stämmobeslut.

Mur lilla gården åtgärdad.

Stora sandlådan utbytt mot en mindre med lock.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2014	Renovering av badrum.
2013	Ny garaport med automatisk dörröppning.
2013	Renovering och iordningställande av gästrum och föreningslokal.
2013	Uppfräschning av lilla och stora gården.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi ser god ut. Avgiftsnivån täcker den årliga driften samt mindre årliga underhålls- och investeringsåtgärder.

Framtida underhåll

Byta/renovera fönster (även garagefönster).

Genomgång av fasad för utredning av eventuella åtgärder.

Fräscha upp entré samt trappuppgångar.

Tvättmaskin och torkskåp (löpande underhåll).

Takkupor (måla om tak).

Skötsel gårdarna.

Se över räcke lilla gården.

Måla golv i tvättstuga och utanför, källardörrar samt källargolv.

Renovera badrum i källare samt gästrum.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-18 . På stämman deltog 33 röstberättigade varav 3 genom fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar (föregående år).

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ingenjören 12 i Stockholms kommun omfattande adressen Ringvägen 83. Byggnaden på fastigheten uppfördes år 1932. Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 17 mars 2014.

Av föreningens 56 medlemslägenheter har 7 överlåtits under året. Föreningen upplåter 3 bostäder och 0 lokaler med hyresrätt.

På föreningens fastighet finns 12 parkeringsplatser (9 bilplatser och 3 MC platser). Samtliga bilplatser hyrs ut till medlemmar. Två MC platser hyrs ut externt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
9	110B 1 rum och kök B	385
3	110H 1 rum och kök	128
32	120B 2 rum och kök B	1 970
3	130B 3 rum och kök B	255
9	140B 4 rum och kök B	856
10	300H Garage	
6	350H MC/Moped garageplats	

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Hanna Lindgren	Ordförande
Hans Vindeland	Sekreterare
Linda Nordberg	Ledamot
Niklas Wenneberg	Ledamot
Patrik Myrberg	Ledamot
Andreas Stenlund	Ledamot

Theresia Köhlin	Suppleant
Jakob Blomquist	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hanna Lindgren, Linda Nordberg, Niklas Wenneberg, Patrik Myrberg, Theresia Köhlin och Jakob Blomquist.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Marika Pettersson med Katarina Kallonen som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Marika Romanus och Berit Murley.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar under 2014 för bostadsrätterna. Avgiftshöjning för hyresrätterna pga. nya badrum om 300 kr/månad.

Budget för år 2015

Styrelsen har budgeterat för ett resultat om ca minus 500 tkr. Påverkan på kassaflödet är budgeterat till att vara +/-0. Det var inte budgeterat några större underhåll av fasaden men utredning och offerter som erhållits under första delen av 2015 har visat på ett större behov och därmed kostnad än budgeterat. Underhålls- och investeringsåtgärder om 500 tkr budgeterades.

Under 2015 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring. Styrelsen avser att ta upp nya lån om finansiering av fasadrenovering aktualiseras redan under 2015. Styrelsen har undersökt möjligheterna till finansiering med positiv respons från banken.

Resultat och ställning (tkr)

År	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelseintäkter	2 204	2 004	2 161	1 991	2 207
Rörelseresultat	-741	-675	369	-564	377
Res. efter fin. Poster	-845	-846	117	-843	-70
Balansomslutning	66 823	67 743	68 338	68 103	68 032
Fond för yttre underhåll	284	462	231	0	813

Aktiviteter

Föreningen bytte redovisningsprincip under 2014 och följer nu K2. Bytet av redovisningsprinciper ökar avskrivningskraven och får således en effekt på årets resultat och det egna kapitalet.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar 0,35% av taxeringsvärdet (2013) 81 000 000

Till stämmans förfogade medel står följande:

Ansamlad förlust	- 2 324 707
Årets resultat	- <u>845 379</u>
	- 3 170 086
Avsättning till yttre fond	283 500
lanspråkstagande av yttre fond	- 178 500
Balanseras i ny räkning	- <u>3 275 086</u>
	- 3 170 086

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 170 830	1 986 830
Övriga rörelseintäkter	2	33 112	17 554
Summa rörelseintäkter		<u>2 203 942</u>	<u>2 004 384</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 551 517	-1 657 373
Underhållskostnader	4	-707 477	-687 720
Personalkostnader	5	-144 561	-159 178
Avskrivningar		-541 259	-175 565
Summa rörelsekostnader		<u>-2 944 814</u>	<u>-2 679 836</u>
Rörelseresultat		<u>-740 872</u>	<u>-675 452</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 864	3 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 371	-174 293
Summa finansiella poster		<u>-104 507</u>	<u>-170 992</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-845 379</u>	<u>-846 444</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-845 379</u>	<u>-846 444</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-845 379</u>	<u>-846 443</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	65 912 537	66 433 731
Maskiner, inventarier och installationer	7	66 445	55 260
Summa materiella anläggningstillgångar		65 978 982	66 488 991
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		65 982 482	66 492 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		71 716	189 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 584	88 487
Summa kortfristiga fordringar		151 300	277 631
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	689 174	972 856
Summa kassa och bank		689 174	972 856
Summa omsättningstillgångar		840 474	1 250 487
SUMMA TILLGÅNGAR		66 822 956	67 742 978

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 805 040	54 805 040
Upplåtelseavgifter		8 557 822	8 557 822
Fond för yttre underhåll		283 500	462 000
Summa bundet eget kapital		63 646 362	63 824 862
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 324 708	-1 656 764
Årets resultat		-845 379	-846 443
Summa fritt eget kapital		-3 170 087	-2 503 207
Summa eget kapital		60 476 275	61 321 655
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 962 500	5 962 500
Summa långfristiga skulder		5 962 500	5 962 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		102 759	84 268
Skatteskulder		21 567	-
Övriga skulder		400	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		259 455	374 555
Summa kortfristiga skulder		384 181	458 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 822 956	67 742 978

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 101 000	33 101 000
Summa ställda säkerheter	33 101 000	33 101 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,25%)
Markanläggningar	5%	(5%)
Fastighetsförbättringar	5,8%	(5,8%)
Värmeanläggning	5%	(5%)
Tvättmaskin	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 845 000	1 694 356
Hyror	305 234	285 352
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 996	7 122
Övriga hyresintäkter, övernattningslägenhet	4 600	-
	2 170 830	1 986 830

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	30 812	-
Övrigt, nyckelbrickor mm	2 300	17 554
Summa	33 112	17 554

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	75 737	72 688
Städning	90 010	76 260
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 151	52 138
Trädgårdsskötsel	8 922	13 549
Snöröjning	11 250	47 000
Reparationer	119 974	146 132
El	70 008	89 524
Uppvärmning	466 458	563 950
Vatten	74 274	82 436
Sophämtning	71 680	70 014
Försäkringspremie	92 730	87 792
Fastighetsavgift bostäder	68 152	67 760
Övriga fastighetskostnader	65 752	48 631
Kabel-tv/Bredband/IT	107 420	98 863
Revisionsarvode	6 625	6 313
Förvaltningsarvode ekonomi	81 124	89 680
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 175
Panter och överlåtelser	15 996	7 122
Juridiska åtgärder	18 013	245
Övriga externa tjänster, konsult	86 241	32 101
	1 551 517	1 657 373

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Bostäder	671 227	27 900
Lokaler	-	18 000
Gemensamma utrymmen	-	498 947
Ventilation	-	76 125
Lås	-	56 203
Byggnad	36 250	-
Tak	-	10 545
Summa	707 477	687 720

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	110 000	111 244
Sociala kostnader	34 561	37 309
Övriga personalkostnader	-	10 625
	144 561	159 178

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 925 927	47 925 927
-Ombyggnad	535 659	535 659
-Mark	19 575 378	19 575 378
-Markanläggning	265 125	265 125
	<u>68 302 089</u>	<u>68 302 089</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 868 358	-1 706 608
-Årets avskrivning enligt plan	-521 194	-161 750
	<u>-2 389 552</u>	<u>-1 868 358</u>
Redovisat värde vid årets slut	65 912 537	66 433 731
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 000 000	39 000 000
Mark	42 000 000	42 000 000
	<u>81 000 000</u>	<u>81 000 000</u>
Bostäder	81 000 000	81 000 000
	<u>81 000 000</u>	<u>81 000 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	69 075	69 075
-Nyanskaffningar	31 250	
	<u>100 325</u>	<u>69 075</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 815	
-Årets avskrivning enligt plan	-20 065	-13 815
	<u>-33 880</u>	<u>-13 815</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 445	55 260

Not 8 Kassa och bank

SEB	335 282	665 294
Avräkningskonto Fastighetsägarna	353 892	307 562
Summa	689 174	972 856

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	54 805 040	8 557 822	462 000	-1 656 764	-846 443	61 321 655
Dispositon enligt stämmobelsut			-178 500	-667 944	846 443	
Årets resultat					-845 379	-845 379
Belopp vid årets utgång	54 805 040	8 557 822	283 500	-2 324 708	-845 379	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			63 646 362	-2 503 208		60 476 275

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
SEB	2016-09-28	1,5%	2 981 250		2 981 250
SEB	2016-09-28	1,5%	2 981 250		2 981 250
			5 962 500		5 962 500

Underskrifter

Stockholm 2015-05-10

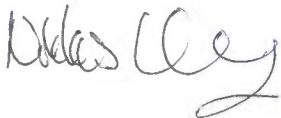
Hanna Lindgren



Patrik Myrberg



Niklas Wenneberg



Andreas Stenlund



Linda Nordberg



Hans Vindeländ



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-13



Marika Petersson
Extern Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingenjören 12, 769604-7716.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ingenjören 12 för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Ingenjören 12 för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-05-13



Marika Petersson
Extern revisor