

Årsredovisning för  
**Brf Ingenjören 12**

769604-7716

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**



**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12 (769604-7716) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-18 och nuvarande stadgar antogs vid föreningsstämma den 28 juni 2015 (stadgar finns att tillgå på bostadsrättsföreningens hemsida).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ingenjören 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ringvägen 83. Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12 byggdes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

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
9	300H Garage	
3	350HMC/Moped garageplats	

På föreningens fastighet finns 13 parkeringsplatser (9 bilplatser och 4 MC platser). Samtliga bilplatser som är möjliga att köra in i (8 st) hyrs ut till medlemmar. En av tre MC/Moped garageplats hyrs ut för närvarande.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-31 . På stämman deltog 33 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2015-06-28. 10 medlemmar deltog. Extrastämman beslutade att anta nya stadgar i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelsen har utgjorts av:

Lena Dahlström	Ordförande
Hans Vindeland	Vice ordförande
Jarmo Laaksoathi	Sekreterare
Niklas Zanderholm	Kassör
Andreas Stenlund	Vice Kassör
Petronella Schröder	Ledamot
Catarina Kallonen	Suppleant
Theresia Jatta Köhlin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Vindeländ, Andreas Stenlund, Jarmo Laakso, Niklas Zanderholm och Theresia Jatta Köhlin.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Marika Pettersson med Mats Ekendal som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Mika Romanus och Berit Murley.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2014	Renovering av badrum i hyresrätterna
2013	Ny garageport med automatisk dörröppning
2013	Renovering och iordningsställande av gästrum och föreningslokal.
2013	Uppfräschning av lilla och stora gården

Inga avgiftshöjningar för bostadsrätterna under 2015. Avgiftshöjning om 300kr/månad för hyresrätterna pga. nya badrum.

### **Budget 2016**

Styrelsen har budgeterat för ett resultat om minus 619 tkr efter avsättningar. Budgeterade avskrivningar uppgår till 542 tkr och budgeterade avsättningar till 324 tkr. Påverkan på betalningsnettot/kassaflödet är budgeterat till 247 tkr. Inga större underhållsinvesteringar är planerade under 2016. Löpande reparationer och underhåll har budgeterats till 365 tkr och innefattar bland annat underhåll av hyresgäster, gemensamma lokaler, låssystemen och tvättstugan. Inga större oväntade kostnader har till dagens datum uppstått under 2016.

Under 2016 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Styrelsen planerar en större genomgång av fasad och fönster på lilla gården under 2017. Kostnad för renoveringen har av externa entreprenörer uppskattats till mellan 0,5-1 miljon kronor. Styrelsen har undersökt möjligheterna till finansiering med positiv respons från banken men det bör noteras att den slutliga finansieringen blir ett senare beslut.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Reglersystem och pump utbytt vilket gett stor effekt på varmvattnet och trycket.

En torktumlare utbytt.

Installerat blippsystem till cykel och barnvagnsförråden.

Kompletterat sopsorteringen med glasåtervinning.

Facebooksida skapad för att förbättra kommunikation mellan medlemmar och styrelse.

Renovering av 8 takkupor.

Upprensning av blippar i låssystemet och förbättring av rutiner kring blipparna.

Ny förbättrad öppningsmekanism till porten.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 74 st. Under året har 10 st. tillkommit samt 8 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 76 st.

## Förvaltning

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

## Ekonomi

### Flerårsöversikt, Tkr (5 år)

År	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelseintäkter	2 208	2 204	2 004	2 161	1 991
Rörelseresultat	- 532	-741	-675	639	-564
Res. efter fin. Poster	-600	-845	-846	117	-843
Balansomslutning	66 186	66 823	67 743	68 338	68 103
Fond för yttre underhåll	389	284	462	231	0

Rörelseintäkterna ökade något under 2015. Årsavgifterna var oförändrade mot föregående år medans hyresintäkterna ökade något. Rörelseresultatet utvecklades positivt framförallt påverkat av mindre underhåll under 2015 jämfört med 2014. Drift- och fastighetskostnaderna ökade med 2,3% under året.

### Redovisningsprinciper

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

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 3 275 087
Årets resultat	- 599 939
	- 3 875 026

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 388 500
Överföring till Fond för yttre underhåll	283 500
Balanseras i ny räkning	- 3 770 026
	- 3 875 026

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 205 116	2 170 830
Övriga rörelseintäkter	2	2 800	33 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 207 916</b>	<b>2 203 942</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 025 894	-2 189 499
Övriga externa kostnader	4	-17 570	-69 495
Personalkostnader och arvoden	5	-154 939	-144 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541 259	-541 259
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 739 662</b>	<b>-2 944 814</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-531 746</b>	<b>-740 872</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 072	6 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 265	-111 371
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 193</b>	<b>-104 507</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-599 939</b>	<b>-845 379</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-599 939</b>	<b>-845 379</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-599 939</b>	<b>-845 379</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	65 391 343	65 912 537
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	46 380	66 445
Summa materiella anläggningstillgångar		65 437 723	65 978 982
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		65 441 223	65 982 482
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		72 118	71 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 700	79 584
Summa kortfristiga fordringar		144 818	151 300
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	600 338	689 174
Summa kassa och bank		600 338	689 174
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		745 156	840 474
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		66 186 379	66 822 956

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 362 862	63 362 862
Fond för yttre underhåll		388 500	283 500
Summa bundet eget kapital		63 751 362	63 646 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 275 087	-2 324 708
Årets resultat		-599 939	-845 379
Summa fritt eget kapital		-3 875 026	-3 170 087
<b>Summa eget kapital</b>		59 876 336	60 476 275
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 962 500	5 962 500
Summa långfristiga skulder		5 962 500	5 962 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		96 648	102 759
Skatteskulder		21 721	21 567
Övriga skulder		520	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 654	259 455
Summa kortfristiga skulder		347 543	384 181
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		66 186 379	66 822 956

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 101 000	33 101 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 101 000</b>	<b>33 101 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 parantes)

<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 ianspråktagande 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

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	1 845 000	1 845 000
Hyror	333 244	305 234
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 571	15 996
Övriga hyresintäkter, övernattningslägenhet	5 301	4 600
	<u>2 205 116</u>	<u>2 170 830</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	-	30 812
Övrigt, nyckelbrickor mm	2 800	2 300
<b>Summa</b>	<u>2 800</u>	<u>33 112</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	74 469	75 737
Städning	71 317	90 010
Tillsyn, besiktning, kontroller	76 054	21 151
Trädgårdsskötsel	5 366	8 922
Snöröjning	22 588	11 250
Sotning	6 543	-
Reparationer	151 044	119 974
El	98 185	70 008
Uppvärmning	452 255	466 458
Vatten	77 225	74 274
Sophämtning	75 158	71 680
Försäkringspremie	102 162	92 730
Fastighetsavgift bostäder	69 608	68 152
Övriga fastighetskostnader	4 237	63 212
Kabel-tv/Bredband/IT	94 916	107 420
Revisionsarvode	7 313	6 625
Förvaltningsarvode ekonomi	83 760	81 124
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 413	-
Panter och överlåtelser	23 793	15 996
Juridiska åtgärder	-	18 013
Övriga externa tjänster	9 703	19 286
	<u>1 511 109</u>	<u>1 482 022</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	268 750	681 787
Gemensamma utrymmen	-	-10 560
Stambyte	65 300	-
Lås	64 850	-
Byggnad	-	36 250
Balkonger	115 885	-
	<u>514 785</u>	<u>707 477</u>

<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 025 894</b>	<b>2 189 499</b>
--	------------------	------------------

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2015-12-31	2014-12-31
Porto / Telefon	3 375	2 540
Konsultarvode	14 195	66 955
<b>Summa</b>	<b>17 570</b>	<b>69 495</b>

**Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader**

Styrelsearvode	114 200	110 000
Lön	3 696	-
Sociala kostnader	37 043	34 561
	<b>154 939</b>	<b>144 561</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-2 389 552	-1 868 358
-Årets avskrivning enligt plan	-521 194	-521 194
	<u>-2 910 746</u>	<u>-2 389 552</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 391 343</b>	<b>65 912 537</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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	100 325	69 075
-Nyanskaffningar	-	31 250
	<u>100 325</u>	<u>100 325</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 880	-13 815
-Årets avskrivning enligt plan	-20 065	-20 065
	<u>-53 945</u>	<u>-33 880</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 380</b>	<b>66 445</b>

### Not 8 Kassa och bank

SEB	-	335 282
Avräkningskonto Fastighetsägarna	600 338	353 892
<b>Summa</b>	<b>600 338</b>	<b>689 174</b>

## Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	63 362 862	283 500	-2 324 708	-845 379	60 476 275
Disposition enligt stämmobeslut		105 000	-950 379	845 379	
Årets resultat				-599 939	-599 939
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 362 862</b>	<b>388 500</b>	<b>-3 275 087</b>	<b>-599 939</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital 63 751 362</b>		<b>Totalt fritt eget kapital -3 875 026</b>		<b>59 876 336</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
SEB		0,94%	2 981 250		2 981 250
SEB		0,94%	2 981 250		2 981 250
			<b>5 962 500</b>		<b>5 962 500</b>

## Underskrifter

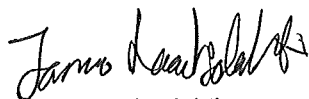
Stockholm 2016-04-27



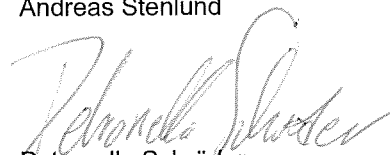
Lena Dahlström



Andreas Stenlund



Jarmo Laaksolahti



Petronella Schröder

Niklas Zanderholm



Hans Vindeländ

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-02



Marika Petersson  
Extern Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12, 769604-7716.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12 för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och BFN allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1, (K2 BRF), 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 väljervilka 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 BFN allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1, (K2 BRF), och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen och K2 BRF. 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 min 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-05-02



Marika Petersson  
Extern revisor