

Årsredovisning för  
**Brf Ingenjören 12**  
769604-7716

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12 (769604-7716) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-09 och nuvarande stadgar antogs vid föreningsstämma den 30 maj 2016 (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. Byggnaden på fastigheten uppfördes 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	350H MC/Moped garageplats	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-30. På stämman deltog 31 st medlemmar, varav 3 genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Petronella Schröder	Ordförande
Hans Vindeland	Ledamot
Jarmo Laaksolathi	Ledamot
Stefan Borgquist	Ledamot
Emelina Lindberg	Ledamot
Theresia Jatta Köhlin	Ledamot

Håkan Eger	Suppleant
Berit Murley	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Vindeland.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Marika Petersson med Niklas Zanderholm revisorssuppleant. Valberedningen utgjordes av Niklas Zanderholm och Mattias Hansson.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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

## Budget för år 2017

Styrelsen har budgeterat för ett resultat om minus 406 tkr efter avsättningar. Budgeterade avskrivningar uppgår till 548 tkr och budgeterade avsättningar till 338 tkr. Påverkan på betalningsnetto/kassaflödet är budgeterat till 479 tkr.

Styrelsen har budgeterat för underhåll av fasaden samt målning av fönster med ca 2 Mkr. Styrelsen avser att ta upp nya lån för finansiering av fasadrenovering samt genomföra en revidering av avgiften under året

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut angående korttids uthyrning/Airbnb togs på stämman 30/5. Stämman beslutade därmed, med enkel majoritet, att tillåta uthyrning enligt de riktlinjer som styrelsen tagit fram.
- Trädgårdsansvarig utsågs och förbättringsarbete med blomlådor och rabatter har genomförts
- Förbättringsarbete och underhåll av portautomatik har genomförts.
- Ränteupphandling fastighetslån - styrelsen beslutade enhälligt att fortsatt ha rörlig ränta från SEB, då föreningen har låg belåning och får mest förmånlig ränta vid rörlig ränta.
- Offertintagande tak + fasad.
- Genomgång av föreningens större avtal har genomförts.
- Vi har börjat med Nyhetsbrev/informationsblad.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar (föregående år).

## Förvaltning

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

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar under 2016 för bostadsrätterna. Inga avgiftshöjningar för hyresrätterna under 2016.

### Flerårsöversikt 5 år (tkr)

År	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelseintäkter	2 201	2 208	2 204	2 004	2 161
Rörelseresultat	-52	-532	-741	-675	369
Res. efter fin. Poster	-102	-600	-845	-846	117
Balansomslutning	66 095	66 186	66 823	67 743	68 338
Fond för yttre underhåll	284	389	284	462	231

Rörelseintäkterna minskade marginellt under 2016. Årsavgifterna var oförändrade mot föregående år medans hyresintäkterna ökade något. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter minskade medans övriga hyresintäkter ökade jämfört med 2015. Rörelseresultatet påverkades positivt framförallt påverkat av mindre underhåll 2016 jämfört med 2015.

## Några nyckeltal

Nyckeltal	Formel	Förklaring	2016
Skuldsättningsgrad	Långfristiga skulder/totalyta kvm	En skuld på under 5.000 kr per kvm är bra. Över 10.000 kr per kvm är inte bra. Vår förening har en mycket bra skuldkvot. Underhålls -och amorteringsutrymmet bör	1 659 kr
Underhålls/amorteringsutrymme	Åretsresultat+avskrivningar+underhåll/total omsättning	vara ca 25% av omsättningen. Vår kvot innebär att vi kan underhålla eller amortera för 22 % av de inkomster föreningen har.	22%
Räntekänslighet	Skulder/tot omsättning	Under 5 räknas som bra. Det innebär att om räntekänsligheten är 2,7 och räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 2,7 % för att ekonomin skall gå ihop. Vår räntekänslighet på 2,7 är mycket bra. Hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. En förening som har under 25% har inga problem. Vi har	2,7
Räntekostnader	Räntekostnader/tot omsättning	2% som är mycket bra.	2%
Soliditet	eget kapital/totala tillgångar	Skall tolkas med försiktighet. Det egna kapitalet som används i beräkningen utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet. Vår soliditet är klart hög.	90%

I sin helhet kan konstateras att BRF Ingenjören12 är en ekonomiskt välmående bostadsrättsförening. Exempelen på nyckeltalen ovan visar på välmående.

## Redovisningsprinciper

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

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 805 040	8 557 822	388 500	-3 275 087	-599 939	59 876 336
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			<b>283 500</b>	-283 500		
Inspråktagande av fond för yttre underhåll			<b>-388 500</b>	388 500		
Balanseras i ny räkning				-599 939	599 939	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-102 079	-102 079
Belopp vid årets utgång	54 805 040	8 557 822	283 500	-3 770 026	-102 079	59 774 257

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	<b>- 3 770 026</b>
Årets resultat	- 102 079
	- 3 872 105

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 48 750
Överföring till fond för yttre underhåll	393 858
Balanseras i ny räkning	<u>- 4 217 213</u>
	- 3 872 105

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 200 304	2 205 116
Övriga rörelseintäkter	3	400	2 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 200 704</u>	<u>2 207 916</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 499 976	-2 018 581
Övriga externa kostnader	5	-88 157	-24 883
Personalkostnader och arvoden	6	-116 962	-154 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 585	-541 259
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 252 680</u>	<u>-2 739 662</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-51 976</u>	<u>-531 746</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		336	3 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 439	-71 265
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-50 103</u>	<u>-68 193</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-102 079</u>	<u>-599 939</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-102 079</u>	<u>-599 939</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-102 079</u>	<u>-599 939</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	64 870 148	65 391 343
Inventarier, maskiner och installationer	8	51 615	46 380
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>64 921 763</u>	<u>65 437 723</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>64 925 263</u>	<u>65 441 223</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		443	-
Övriga fordringar		55 025	72 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 234	72 700
Summa kortfristiga fordringar		<u>105 702</u>	<u>144 818</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	9	1 063 537	600 338
Summa kassa och bank		<u>1 063 537</u>	<u>600 338</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 169 239</u>	<u>745 156</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>66 094 502</u>	<u>66 186 379</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		63 362 862	63 362 862
Fond för yttre underhåll		283 500	388 500
Summa bundet eget kapital		63 646 362	63 751 362
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 770 026	-3 275 087
Årets resultat		-102 079	-599 939
Summa fritt eget kapital		-3 872 105	-3 875 026
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 774 257</b>	<b>59 876 336</b>
<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		84 860	96 648
Skatteskulder		10 725	21 721
Övriga skulder		1 240	520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 920	228 654
Summa kortfristiga skulder		357 745	347 543
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 094 502</b>	<b>66 186 379</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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	(1,0)
Markanläggningar	5,0	(5,0)
Fastighetsförbättringar	5,8	(5,8)
Värmeanläggning	5,0	(5,0)
Tvättmaskin	20,0	(20,0)

#### 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter	1 845 000	1 845 000
Hyror	335 244	333 244
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 752	21 571
Övriga hyresintäkter, övernattningslägenhet	8 308	5 301
	<b>2 200 304</b>	<b>2 205 116</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt, nyckelbrickor mm	400	2 800
<b>Summa</b>	<b>400</b>	<b>2 800</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	83 651	74 469
Städning	78 817	71 317
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 987	76 054
Trädgårdsskötsel	2 295	5 366
Snöröjning	39 474	22 588
Sotning	-	6 543
Reparationer	102 968	151 044
El	70 201	98 185
Uppvärmning	476 658	452 255
Vatten	85 946	77 225
Sophämtning	80 655	75 158
Försäkringspremie	100 114	102 162
Fastighetsavgift bostäder	71 008	69 608
Fastighetsskatt lokaler	5 310	-
Övriga fastighetskostnader	24 771	4 237
Kabel-tv/Bredband/IT	104 990	94 916
Förvaltningsarvode ekonomi	89 296	83 760
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 413
Panter och överlåtelser	7 735	23 793
Övriga externa tjänster	9 350	9 703
	<b>1 451 226</b>	<b>1 503 796</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	268 750
Värme	48 750	-
Stambyte	-	65 300
Lås	-	64 850
Balkonger	-	115 885
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 499 976</b>	<b>2 018 581</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	856	3 375
Konsultarvode	79 613	14 195
Revisionarvode	7 688	7 313
<b>Summa</b>	<b>88 157</b>	<b>24 883</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	88 999	114 200
Lön	-	3 696
Sociala kostnader	27 963	37 043
	<b>116 962</b>	<b>154 939</b>

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-2 910 746	-2 389 552
-Årets avskrivning enligt plan	-521 195	-521 194
	<u>-3 431 941</u>	<u>-2 910 746</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 870 148</b>	<b>65 391 343</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	57 531 000	39 000 000
Mark	55 000 000	42 000 000
	<u>112 531 000</u>	<u>81 000 000</u>
Bostäder	112 000 000	81 000 000
Lokaler	531 000	
	<u>112 531 000</u>	<u>81 000 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 325	100 325
-Nyanskaffningar	31 625	
	<u>131 950</u>	<u>100 325</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-53 945	-33 880
-Årets avskrivning enligt plan	-26 390	-20 065
	<u>-80 335</u>	<u>-53 945</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 615</b>	<b>46 380</b>

### Not 9 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 063 537	600 338
<b>Summa</b>	<b>1 063 537</b>	<b>600 338</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
SEB		0,83%	2 981 250		2 981 250
SEB	2018-09-28	0,75%	2 981 250		2 981 250
			<b>5 962 500</b>		<b>5 962 500</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

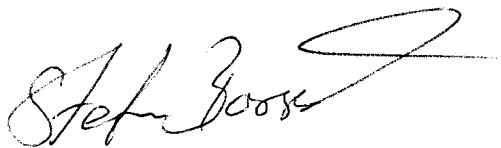
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

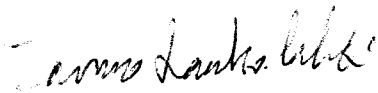
Stockholm 2017-



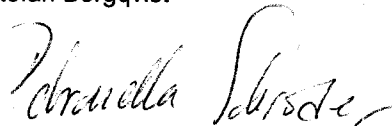
Lena Dahlström



Stefan Borgqvist



Jarmo Laaksolahti



Petronella Schröder

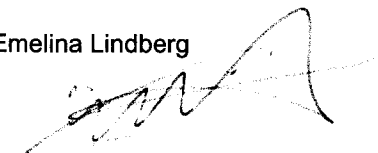


Theresia Jatta Köhlin



Hans Vindeland

Emelina Lindberg



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-23



Märka Petersson  
Extern Revisor