

Årsredovisning för
Brf Ingenjören 12
769604-7716

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12, organisationsnummer 769604-7716, avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017-11-24 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. 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 2017-05-28. På stämman deltog 17 st medlemmar, varav 2 genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Jarmo Laaksolathi	Ordförande
Håkan Eger	Ledamot
Christina Björkegren	Ledamot
Stefan Borgquist	Ledamot
Emelina Lindberg	Ledamot
Theresia Jatta Köhlin	Ledamot
Olle Grundin	Suppleant
Berit Murley	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Eger, Berit Murley.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Annika Juntunen med Petronella Schröder som revisorssuppleant. Valberedningen utgjordes av Mika Romanus.

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 2018

Styrelsen har budgeterat för ett resultat om minus 5.938 tkr efter avsättningar. Budgeterade avskrivningar uppgår till 548 tkr och budgeterade avsättningar till 338 tkr. Påverkan på betalningsnetto/kassaflödet är budgeterat till minus 553 tkr.

Styrelsen har budgeterat för underhåll av fasaden samt målning/renovering av fönster med ca 5 Mkr. Styrelsen har tagit upp nya lån om 4,5 Mkr för finansiering av fasadrenovering samt kommer att genomföra en revidering (höjning) av avgiften motsvarande 7,5 % med start 2018-06-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omförhandling av flera av föreningens större avtal har genomförts: Fastighets Ägarna, Länsförsäkringar, EON/Fortum.
- Takinvestering: Ommålning samt underhåll av yttertak.
- Förbättringsarbete och underhåll av portautomatik har genomförts.
- Nya barnvagnsramper har installerats (i båda portuppgångarna).
- Ny entreprenör för hantering av sopor samt metallåtervinning har anlitats.
- Föreningen har under året 2017 ökat sitt ekonomiska värdeintyg hos AllaBrf.se till betyget A+
- En mindre takläcka i gårdshuset har åtgärdats
- Vår/Höst/Glöggräffar har arrangerats och genomförts.

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 2017 för bostadsrätterna. Inga avgiftshöjningar för hyresrätterna under 2017.

Flerårsöversikt 5 år (tkr)

År	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelseintäkter	2 210	2 201	2 208	2 204	2 004
Rörelseresultat	-49	-52	-532	-741	-675
Res. efter fin. Poster	-93	-102	-600	-845	-846
Balansomslutning	66 043	66 095	66 186	66 823	67 743
Fond för yttre underhåll	629	284	389	284	462

Rörelseintäkterna ökade marginellt under 2017. Årsavgifterna var oförändrade mot föregående år liksom hyresintäkterna. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter minskade medans övriga hyresintäkter, övernattnings lgh, ökade jämfört med 2016. Rörelseresultatet påverkades positivt framförallt påverkat av mindre övriga kostnader 2017 jämfört med 2016.

Några nyckeltal

Nyckeltal	Formel	Förklaring	2017
Skuldsättningsgrad	Långfristiga skulder/totalyta kvm	En belåning på under 3500 kr per kvm är låg. Över 6500 kr per kvm är hög. Vår förening har en mycket låg skuldkvot.	1 659 kr
Underhålls/amorteringsutrymme	Åretsresultat+avskrivningar+underhåll/total omsättning	Underhålls -och amorteringsutrymmet bör vara minst 25% av omsättningen	25%
Räntekänslighet	Skulder/tot omsättning	Föreningens möjlighet att hantera sina skulder. 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.	2,7
Räntekostnader	Räntekostnader/tot omsättning	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% som är mycket bra.	2%

I sin helhet kan konstateras att BRF Ingenjören12 är en ekonomiskt välmående bostadsrättsförening. Exemplen 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	283 500	-3 770 026	-102 079	59 774 257
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			393 858	-393 858		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-48 750	48 750		
Balanseras i ny räkning				-102 079	102 079	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-92 965	-92 965
Belopp vid årets utgång	54 805 040	8 557 822	628 608	-4 217 213	-92 965	59 681 292

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition*Belopp i kr*

Balanserat resultat	-4 217 213
Årets resultat	-92 965
Totalt	-4 310 178

Avsättning till yttre fond	393 858
Uttag ur yttre fond	-92 125
Balanseras i ny räkning	-4 611 911
Summa	-4 310 178

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 207 063	2 200 304
Övriga rörelseintäkter	3	2 900	400
Summa rörelseintäkter		2 209 963	2 200 704
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 559 324	-1 499 976
Övriga externa kostnader	5	-8 155	-88 157
Personalkostnader och arvoden	6	-144 561	-116 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 584	-547 585
Summa rörelsekostnader		-2 259 624	-2 252 680
Rörelseresultat		-49 661	-51 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 442	-50 439
Summa finansiella poster		-43 304	-50 103
Resultat efter finansiella poster		-92 965	-102 079
Resultat före skatt		-92 965	-102 079
Årets resultat		-92 965	-102 079

172

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	64 348 952	64 870 148
Inventarier, maskiner och installationer	8	25 227	51 615
Summa materiella anläggningstillgångar		64 374 179	64 921 763
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		64 377 679	64 925 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	443
Övriga fordringar		59 810	55 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 591	50 234
Summa kortfristiga fordringar		110 401	105 702
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 554 893	1 063 537
Summa kassa och bank		1 554 893	1 063 537
Summa omsättningstillgångar		1 665 294	1 169 239
SUMMA TILLGÅNGAR		66 042 973	66 094 502

VPJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		63 362 862	63 362 862
Medlemsinsatser		628 608	283 500
Fond för yttre underhåll		<u>63 991 470</u>	<u>63 646 362</u>
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 217 213	-3 770 026
Årets resultat		-92 965	-102 079
Summa fritt eget kapital		<u>-4 310 178</u>	<u>-3 872 105</u>
Summa eget kapital		<u>59 681 292</u>	<u>59 774 257</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>5 962 500</u>	<u>5 962 500</u>
Summa långfristiga skulder		5 962 500	5 962 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		116 831	84 860
Skatteskulder		16 722	10 725
Övriga skulder		100	1 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>265 528</u>	<u>260 920</u>
Summa kortfristiga skulder		399 181	357 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 042 973</u>	<u>66 094 502</u>

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

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	1 842 247	1 845 000
Hyror	338 647	335 244
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 676	11 752
Övriga hyresintäkter, övernattningslägenhet	15 493	8 308
	<u>2 207 063</u>	<u>2 200 304</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt, nyckelbrickor mm	2 900	400
Summa	<u>2 900</u>	<u>400</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	89 392	83 651
Städning	80 226	78 817
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 034	17 987
Trädgårdsskötsel	445	2 295
Snöröjning	15 034	39 474
Reparationer	118 493	102 968
El	111 578	70 201
Uppvärmning	466 820	476 658
Vatten	90 357	85 946
Sophämtning	82 044	80 655
Försäkringspremie	75 351	100 114
Fastighetsavgift bostäder	73 640	71 008
Fastighetskatt lokaler	5 310	5 310
Övriga fastighetskostnader	26 275	24 771
Kabel-tv/Bredband/IT	99 219	104 990
Förvaltningsarvode ekonomi	84 555	89 296
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 213	-
Panter och överlåtelse	15 656	7 735
Juridiska åtgärder	4 076	-
Övriga externa tjänster	8 481	9 350
	<u>1 467 199</u>	<u>1 451 226</u>
Underhåll		
Värme	-	48 750
Tak	92 125	-
	<u>92 125</u>	<u>48 750</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 559 324</u>	<u>1 499 976</u>

UPJ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	280	856
Konsultarvode	-	79 613
Revisionarvode	7 875	7 688
Summa	8 155	88 157

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	110 000	88 999
Sociala kostnader	34 561	27 963
	144 561	116 962

MA

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade 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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 431 941	-2 910 746
-Årets avskrivning enligt plan	-521 196	-521 195
	<u>-3 953 137</u>	<u>-3 431 941</u>
Redovisat värde vid årets slut	64 348 952	64 870 148
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 531 000	57 531 000
Mark	55 000 000	55 000 000
	<u>112 531 000</u>	<u>112 531 000</u>
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	531 000	531 000
	<u>112 531 000</u>	<u>112 531 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	131 950	100 325
-Nyanskaffningar	-	31 625
	<u>131 950</u>	<u>131 950</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 335	-53 945
-Årets avskrivning enligt plan	-26 388	-26 390
	<u>-106 723</u>	<u>-80 335</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 227	51 615

Not 9 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 554 893	1 063 537
Summa	1 554 893	1 063 537

AS

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB		0,76%	2 981 250		2 981 250
SEB		0,84%	2 981 250		2 981 250
			5 962 500		5 962 500

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga 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

Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

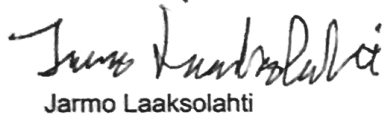
Stockholm 2018-06-03



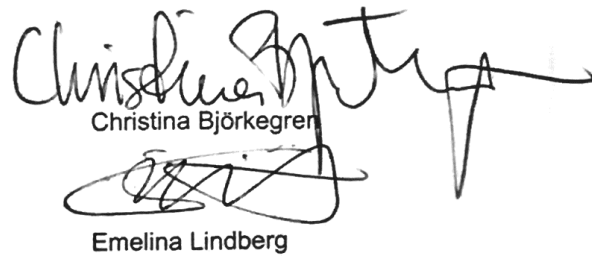
Håkan Eger



Stefan Borgqvist



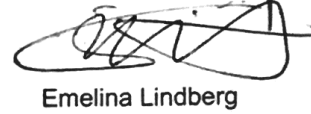
Jarmo Laaksolahti



Christina Björkegren

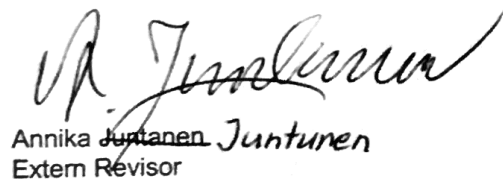


Theresia Jatta Köhlin



Emelina Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-25



Annika ~~Juntunen~~ Juntunen
Extern Revisor