

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

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2018-01-01 - 2018-12-31.**

## 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 extra föreningsstämma den 3 december 2018 (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
9	130B 3 rum och kök B	856
4	140B 4 rum och kök B	255
9	300H Garage	
3	350H MC/Moped garageplats	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-03. På stämman deltog 18 st medlemmar, inga fullmakter.

Styrelsen har utgjorts av:

Marcus Pettersson	Ordförande
Malin Sultan	Ledamot
Christina Björkegren	Ledamot
Stefan Borgquist	Ledamot
Emelina Lindberg	Ledamot
Theresia Jatta Köhlin	Ledamot
Jarmo Laaksolahti	Ledamot (del av år)
Olle Grundin	Suppleant (del av år)
Emely Hesselgren	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Annika Juntunen med Jane Weiss som revisorssuppleant. Valberedningen utgjordes av Mika Romanus.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Renovering/byte av fasaden på båda innergårdarna
2018	Målning/renovering av fönster
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 2019

Styrelsen har budgeterat för ett resultat om minus 301 tkr efter avsättningar. Budgeterade avskrivningar uppgår till 535 tkr och budgeterade avsättningar till 338 tkr. Påverkan på betalningsnetto/kassaflödet är budgeterat till plus 571 tkr.

Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Underhåll av fasaden/ny fasad på båda innergårdarna.
- Målning/renovering av fönster.
- Föreningen har tagit upp nya lån om 4,5 Mkr för finansiering av fasad/fönster renovering.
- Re-lining projekt/rörförstärkning i bottenplattan samt förgreningar – finansierades med egna medel.
- 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

Revidering (höjning) av avgiften genomfördes motsvarande 7,5 % med start 2018-06-01. Höjning för hyresrätterna förhandlades med Hyresgästföreningen 1,3 % för 2018 samt 1,5% för 2019. Hyreshöjningen genomfördes med 2,8 % från 1 januari 2019.

## Flerårsöversikt 5 år (tkr)

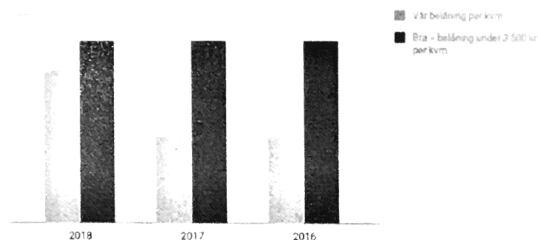
År	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelseintäkter	2 295	2 210	2 201	2 208	2 204
Rörelseresultat	-5 853	-49	-52	-532	-741
Res. efter fin. Poster	-5 921	-93	-102	-600	-845
Balansomslutning	64 661	66 043	66 095	66 186	66 823
Fond för yttre underhåll	930	629	284	389	284

Rörelseintäkterna ökade under 2018. Årsavgifterna ökade med 7,5 % med start 2018-06-01. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter ökade medan övriga hyresintäkter, övernattnings lgh, minskade jämfört med 2017. Rörelseresultatet påverkades negativt framförallt av högre Drift- och Fastighetskostnader jämfört med 2017.

## Några nyckeltal

### Skuldsättningsgrad

(långfristiga skulder / totalyta kvm)

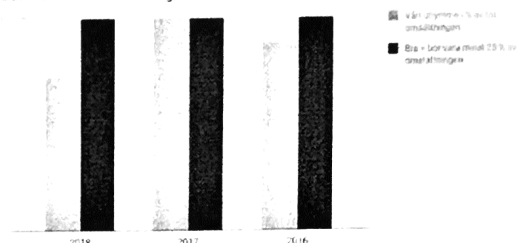


En beläning på under 3500 kr per kvm är låg. Över 6500 kr per kvm är hög. Vår förening har en låg skuldkvot.

2018: 2 911 kr / kvm  
2017: 1 659 kr / kvm  
2016: 1 659 kr / kvm

### Underhålls-/amorteringsutrymme

(Årets resultat + avskrivningar + underhåll / total omsättning)

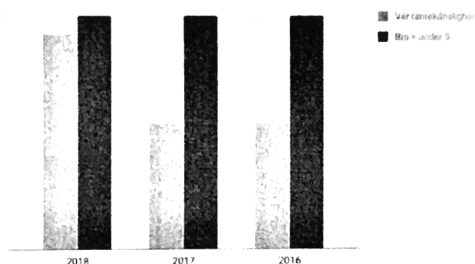


Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara **minst 25%** av omsättningen.

2018: 18 %  
2017: 25 %  
2016: 22 %

### Räntekänslighet

Skulder / total omsättning

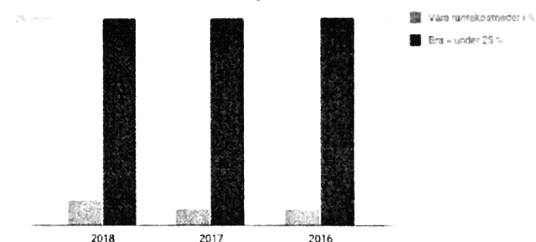


Föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Under 5 räknas som bra. Det innebär att om **räntekänsligheten** är 4,6 och räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 4,6 % för att ekonomin skall gå ihop. Vår räntekänslighet på 4,6 är bra.

2018: 4,6  
2017: 2,7  
2016: 2,7

### Räntekostnader

Räntekostnader / total 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 3 % som är mycket bra.

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

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 805 040	8 557 822	628 608	-4 217 213	-92 965	59 681 292
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			301 733	-301 733		
Balanseras i ny räkning				-92 965	92 965	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-5 920 619	-5 920 619
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 805 040</b>	<b>8 557 822</b>	<b>930 341</b>	<b>-4 611 911</b>	<b>-5 920 619</b>	<b>53 760 673</b>

*AS.*

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-4 611 911
Årets resultat	-5 920 619
<b>Totalt</b>	<b>-10 532 530</b>
Avsättning till yttre fond	393 858
Uttag ur yttre fond	-906 979
Balanseras i ny räkning	-10 019 409
<b>Summa</b>	<b>-10 532 530</b>

*AS.*

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 288 338	2 207 063
Övriga rörelseintäkter	3	6 300	2 900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 294 638</b>	<b>2 209 963</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-7 267 203	-1 559 324
Övriga externa kostnader	5	-198 070	-8 155
Personalkostnader och arvoden	6	-149 131	-144 561
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 771	-547 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 148 175</b>	<b>-2 259 624</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 853 537</b>	<b>-49 661</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 194	-43 442
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 082</b>	<b>-43 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 920 619</b>	<b>-92 965</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 920 619</b>	<b>-92 965</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 920 619</b>	<b>-92 965</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	63 827 756	64 348 952
Inventarier, maskiner och installationer	8	12 652	25 227
Summa materiella anläggningstillgångar		63 840 408	64 374 179
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		63 843 908	64 377 679
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 832	-
Övriga fordringar		53 888	59 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 313	50 591
Summa kortfristiga fordringar		137 033	110 401
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		679 769	1 554 893
Summa kassa och bank		679 769	1 554 893
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		816 802	1 665 294
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		64 660 710	66 042 973

AS.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 362 862	63 362 862
Fond för yttre underhåll		930 341	628 608
Summa bundet eget kapital		64 293 203	63 991 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 611 911	-4 217 213
Årets resultat		-5 920 619	-92 965
Summa fritt eget kapital		-10 532 530	-4 310 178
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 760 673</b>	<b>59 681 292</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 462 500	5 962 500
Summa långfristiga skulder		10 462 500	5 962 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		189 830	116 831
Skatteskulder		9 107	16 722
Övriga skulder		400	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 200	265 528
Summa kortfristiga skulder		437 537	399 181
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 660 710</b>	<b>66 042 973</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 parentes)

<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

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	1 927 379	1 842 247
Hyror	336 503	338 647
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 428	10 676
Övriga hyresintäkter, övernattningslägenhet	7 028	15 493
	<b>2 288 338</b>	<b>2 207 063</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt, nyckelbrickor mm	6 300	2 900
<b>Summa</b>	<b>6 300</b>	<b>2 900</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	69 833	89 392
Städning	80 915	80 226
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 672	19 034
Trädgårdsskötsel	-	445
Snöröjning	27 874	15 034
Reparationer	77 724	118 493
El	108 678	111 578
Uppvärmning	473 620	466 820
Vatten	94 786	90 357
Sophämtning	85 797	82 044
Försäkringspremie	78 160	75 351
Fastighetsavgift bostäder	74 872	73 640
Fastighetsskatt lokaler	5 310	5 310
Övriga fastighetskostnader	43 123	26 275
Kabel-tv/Bredband/IT	99 694	99 219
Förvaltningsarvode ekonomi	77 664	84 555
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	1 213
Panter och överlåtelse	16 153	15 656
Juridiska åtgärder	-	4 076
Övriga externa tjänster	8 599	8 481
	<b>1 451 412</b>	<b>1 467 199</b>
<b>Underhåll</b>		
Hissar	47 295	-
Stambyte	859 684	-
Tak	-	92 125
Fönster	4 908 812	-
	<b>7 267 203</b>	<b>1 559 324</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>7 267 203</b>	<b>1 559 324</b>

*As*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Porto / Telefon	320	280
Konsultarvode	189 875	-
Revisionarvode	<u>7 875</u>	<u>7 875</u>
<b>Summa</b>	<b>198 070</b>	<b>8 155</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Styrelsearvode	113 477	110 000
Sociala kostnader	<u>35 654</u>	<u>34 561</u>
	<b>149 131</b>	<b>144 561</b>

*Wf.*

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-3 953 137	-3 431 941
-Årets avskrivning enligt plan	-521 196	-521 196
	<u>-4 474 333</u>	<u>-3 953 137</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>63 827 756</b>	<b>64 348 952</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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	131 950
	<u>131 950</u>	<u>131 950</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-106 723	-80 335
-Årets avskrivning enligt plan	-12 575	-26 388
	<u>-119 298</u>	<u>-106 723</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 652</b>	<b>25 227</b>

### Not 9 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	679 769	1 554 893
<b>Summa</b>	<b>679 769</b>	<b>1 554 893</b>

US.

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB	3-månaders	0,78%	2 981 250		2 981 250
SEB	3-månaders	0,52%	2 981 250		2 981 250
SEB	3-månaders	0,74%	2 250 000		-
SEB	3-månaders	0,74%	2 250 000		-
			<b>10 462 500</b>		<b>5 962 500</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

	2018-12-31	2017-12-31
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 2019- 05-31



Markus Pettersson



Emely Hesselgren



Theresia Jatta Köhlin



Malin Sultan

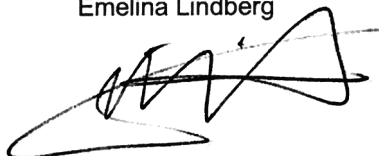


Stefan Borgqvist



Christina Björkegren

Emelina Lindberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-31



Annika Juntunen  
Extern Revisor