

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se länenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Alf Gunnar Dahl	Ordförande
Ingrid Carina Maria Björsson	Vice ordförande
Irja Liza Marianne Malmö	Sekreterare
Minna Jenny Elfrida Nilsson	Kassör
Rani Sandra Banth	Ledamot
Samuel Lennart Hedin	Ledamot
Jakob Gustav Witt-Strömer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Mats Jansson	Ordinarie Intern
Per Larsson	Suppleant Intern

### Valberedning

Emelie Bang  
Anders Göransson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingenjören 10	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 890 m<sup>2</sup>, varav 3 183 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 707 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Injustering/Optimering av värmesystemet	2019 - 2020
Målning av fönster och dörrar till utrymningsbalkonger	2019
Våtrumsunderhåll i hyreslägenheter och gästlägenhet	2019
Planerat underhåll	År
Tätning av grund mot Ringvägen	2020

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

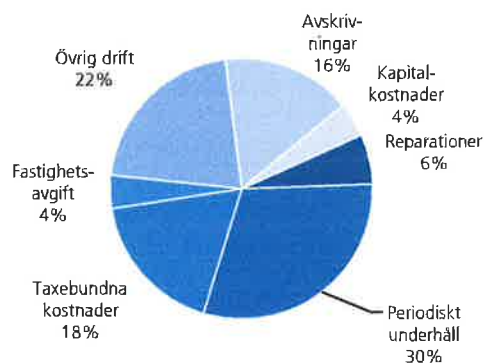
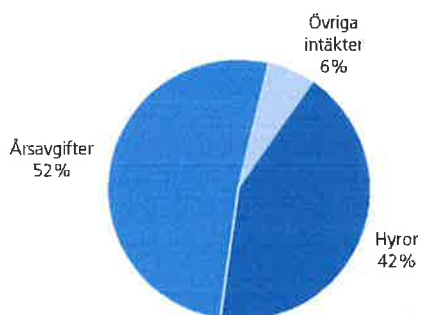
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 339 327</b>	<b>3 963 353</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 226 464	3 168 278
Finansiella intäkter	288	272
	<b>3 226 752</b>	<b>3 168 550</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 537 703	1 752 931
Finansiella kostnader	192 287	154 280
Ökning av kortfristiga fordringar	12 926	1 339
Minskning av långfristiga skulder	0	1 860 157
Minskning av kortfristiga skulder	6 239	23 870
	<b>3 749 155</b>	<b>3 792 576</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 816 924</b>	<b>3 339 327</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-522 403</b>	<b>-624 026</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

En stor del av styrelsens arbete är naturligtvis uppföljning och styrning av föreningens ekonomi. Det är ju av stor vikt för oss alla att föreningen har en god och bra ekonomisk situation. Vi kan glädjas åt att föreningen har en sund ekonomi och vi kan amortera på våra lån samtidigt som vi kan finansera renoveringar utan att ta nya lån. Vid omsättning av lån tar vi hjälp av Svenska Bolån för ränteförhandlingar med de olika bankerna. På så sätt försäkras vi om att alltid låna pengar till de bästa lånevillkoren.

Under året har styrelsen genomfört en stor ekonomisk utredning för att genomlysna vår ekonomiska situation. Vi jämförde bl a oss med andra liknande föreningars ekonomi. Den medförde att vi bl a beslutade om en avgiftshöjning från 1/1 - 20, en hyreshöjning för våra externa garagehyresgäster från 1/4 - 20, men även en strategi för att amortera på lånen regelbundet. Alla åtgärder som beslutades skall säkra vår ekonomiska situation i framtiden även med förväntade räntehöjningar.

Föreningen lånesituation per 191231:

15 000 000:- hos Nordea	Bunden ränta 0,60% till 2022-10-19
10 000 000:- hos SHB	Bunden ränta 0,89% till 2022-03-01

### Fastigheten

Förutom ekonomin är naturligtvis skötseln av vårt hus en viktig uppgift för styrelsen. Till hjälp med detta har vi bl a vår Underhållsplan som upprättades 2016 och löper på 15 år. Den är ett viktigt instrument för styrelsen och i den framgår vilka renoveringar som behöver göras, vid vilken tidpunkt och till vilken ungefärlig kostnad. Renoveringen av hyresrätternas samt gästlägenhetens badrum, fönstermålningen, optimeringen av värmesystemet samt den kommande grundtätningen kommer från vår underhållsplan.

Det löpande underhållet sköts med den äran av vår fastighetsskötare Dan Gustavsson. Dan bor i huset, vilket är en stor fördel då han ju har "nära till jobbet" och ser dessutom själv mycket av sådant som behöver åtgärdas. Det är viktigt att vi underhåller huset med "småreparationer" så inte huset "risar ihop". Glöm inte att Dan även kan hjälpa till med sådant som du själv behöver åtgärda i din lägenhet. Kostnader som du kan få bidrag med via ROT-avdraget.

Under slutet av året har Qsec på uppdrag av föreningen bl a bytt termostaterna på alla element. De kommer sedan att justera hela vårt värmesystem. Syftet är att vi skall optimera vår värmetillgång och få en bättre miljö i våra lägenheter. Tyvärr hade inte alla hört av sig till deras avisering om tillgång till lägenheterna, vilket medför att de inte kommer att kunna slutföra installationerna förrän under våren 2020 och göra slutjusteringarna först under hösten 2020.

Den traditionella fixardagen genomfördes den 6:e Oktober. Uppdragen gick snabbt åt och snart fixades och fejdades det i huset. Som "vanligt" bjöds det på nygrillad korv med bröd och dryck till alla hårt arbetande fixare. Tyvärr är det lite dålig uppslutning på de här dagarna och fler uppdrag skulle kunna utföras med fler som kommer. Det är ju också ett väldigt fint sätt att lära känna sina grannar på under trevliga förhållanden samtidigt som vi sköter om vårt fina hus. En riktig "vinnvinn" med andra ord.

### Garaget

Garaget är fullbelagt och det är kö både för bilplatser och MC-platser. I december beslutades om en hyreshöjning för de externa hyresgästerna gällande från 1/4 - 20.

### Gästlägenheten

Vår omtyckta gästlägenhet har bra beläggning och är ett mycket praktiskt sätt att "härbärgera" sina gäster. Under året genomfördes en totalrenovering av badrummet, så nu är allt "tipptopp". Meddela gärna den ansvarige om du upptäcker brister eller saker som är trasiga i samband med att du hyr den. På så sätt håller vi lägenheten i ett bra skick.

### Tvättstugan

Tvättstugan fungerar i stort sätt bra och inga större maskinhaverier har inträffat. Under året har det gjutits betongfundament i nedre delen av tvättmaskinerna. Med hjälp av detta har vibrationer som upplevts i några lägenheter, i samband med centrifugering kunnat elimineras. Vi har även under året skrivit ett serviceavtal med Electrolux för att kunna korta tiden innan trasiga maskiner repareras.

### Soprummet

Vi har utökat möjligheterna till sopsortering och kommer ytterligare öka antalet kärl för t ex kartonger. Det är viktigt att vi på så många sätt som möjligt bidrar till en bättre miljö. Tyvärr har vissa väldigt svårt att förstå detta och ställer saker i vårt miljörum som definitivt inte hör dit. Anslagen på väggarna ger enkel upplysning för vad som skall slängas var. Det finns alltså ingen ursäkt för missbruk och man ansvarar själv för att saker som inte hör hemma i vårt miljörum transporteras till en återvinningscentral.

### Information

Infoblad med nyttig information, men även "pekpinnar" har med ojämna mellanrum mejlats till alla medlemmar. Nytt för i år är att vi mejlar informationen istället för att dela ut fysiska blad. Informera gärna styrelsen om du saknas i vårt mejlregister. Styrelsen försöker att informera så mycket som möjligt av vad som händer i huset. Känner du att du saknar information om vissa saker kan du gärna höra av dig till styrelsen, så försöker vi åtgärda bristerna. Självklart tycker vi det är trist att behöva påpeka saker som borde vara självklara i ett hus som vi äger och förvaltar tillsammans. En liten omtanke om varandra är ett bra sätt att öka trivseln.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70 st  
Tillkommande medlemmar: 9 st  
Avgående medlemmar: 10 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	559	559	559	559
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	946	900	922	865
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 401	8 401	9 026	9 026
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	34	29	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	111	109	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	24	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	49	40	43	79
Soliditet (%)	64	64	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 216	549	-438	219
Nettoomsättning (tkr)	3 168	3 121	3 060	2 986

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 183 m<sup>2</sup> bostäder och 707 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 005 000	0	0	42 005 000
Upplåtelseavgifter	11 047 125	0	0	11 047 125
Fond för yttre underhåll	659 280	360 000	0	299 280
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 711 405</b>	<b>360 000</b>	<b>0</b>	<b>53 351 405</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 315 129	-360 000	549 074	-7 504 204
Årets resultat	-1 215 503	-1 215 503	-549 074	549 074
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 530 633</b>	<b>-1 575 503</b>	<b>0</b>	<b>-6 955 129</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 180 772</b>	<b>-1 215 503</b>	<b>0</b>	<b>46 396 276</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 215 503
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 955 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 530 633</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

659 280
<b>-7 871 353</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 167 851	3 120 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 613	47 618
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 226 464</b>	<b>3 168 278</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 307 123	-1 501 676
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 502	-171 492
Personalkostnader	Not 6	-63 078	-79 763
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-712 265	-712 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 249 968</b>	<b>-2 465 196</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 023 504</b>	<b>703 082</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 287	-154 280
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 999</b>	<b>-154 008</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 215 503</b>	<b>549 074</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 215 503</b>	<b>549 074</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	67 919 787	68 632 052
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 919 787</b>	<b>68 632 052</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 919 787</b>	<b>68 632 052</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 610	19
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 797 113	3 065 172
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 808 723</b>	<b>3 065 191</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		40 332	40 332
SBC klientmedel i SHB		0	253 009
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>40 332</b>	<b>293 341</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 849 055</b>	<b>3 358 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 768 842</b>	<b>71 990 584</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 052 125	53 052 125
Fond för yttre underhåll	Not 11	659 280	299 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 711 405</b>	<b>53 351 405</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 315 129	-7 504 204
Årets resultat		-1 215 503	549 074
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 530 633</b>	<b>-6 955 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 180 772</b>	<b>46 396 276</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 000 000	25 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		107 291	160 021
Skatteskulder		31 490	12 056
Övriga skulder		94 502	91 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	354 787	330 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>588 070</b>	<b>594 309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 768 842</b>	<b>71 990 584</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 663 666	1 663 666
Hyror bostäder	278 990	267 162
Hyror lokaler momspliktiga	585 232	510 246
Hyror lokaler	603	45 405
Hyror garage moms	279 700	275 400
Hyror parkering	3 000	3 000
Hyror garage	225 240	229 590
Kabel-TV intäkter	64 872	64 872
Bredbandsintäkter	43 379	42 840
Hysesrabatt	-6 576	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 250	0
Gästlägenhet	26 500	18 500
Öresutjämning	-5	-21
	<b>3 167 851</b>	<b>3 120 660</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	12 563	0
Fakturerade kostnader moms	18 576	0
Övriga intäkter	27 474	47 618
	<b>58 613</b>	<b>47 618</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 691	142 252
	Städning entreprenad	43 308	47 433
	Städning enligt beställning	41 286	26 976
	Mattvätt/Hyrmattor	14 313	14 048
	Hissbesiktning	3 475	4 645
	Myndighetstillsyn	9 203	0
	Gemensamma utrymmen	299	248
	Garage	0	600
	Sophantering	4 151	7 769
	Gård	16 923	3 535
	Serviceavtal	6 218	10 689
	Förbrukningsmateriel	20 148	22 263
	Brandskydd	212 989	2 340
	Fordon	0	235
		<b>497 003</b>	<b>283 032</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	10 450	0
	Lokaler	0	14 084
	Tvättstuga	50 438	13 232
	Sophantering/återvinning	0	4 095
	Entré/trapphus	0	7 600
	Lås	19 228	3 185
	VVS	63 438	0
	Värmeanläggning/undercentral	12 393	0
	Ventilation	5 444	0
	Elinstallationer	7 417	38 273
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	62 485	0
	Bredband	7 980	0
	Hiss	3 623	4 423
	Tak	4 295	0
	Fönster	26 380	0
		<b>273 571</b>	<b>84 892</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	1 046 066	0
	Tvättstuga	6 772	0
	Värmeanläggning	289 179	0
		<b>1 342 016</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	122 663	131 570
	Värme	421 835	432 822
	Vatten	104 037	99 798
	Sophämtning/renhållning	145 608	135 138
		<b>794 142</b>	<b>799 328</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 103	67 941
	Självrisk	23 200	0
	Kabel-TV	68 492	66 465
	Bredband	49 977	50 220
		<b>218 772</b>	<b>184 626</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>181 618</b>	<b>149 798</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 307 123</b>	<b>1 501 676</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	3 830	3 502
	Föreningskostnader	3 488	4 983
	Styrelseomkostnader	4 875	3 264
	Fritids- och trivselkostnader	2 838	3 322
	Förvaltningsarvode	126 194	122 626
	Administration	10 867	3 183
	Konsultarvode	9 521	24 832
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 890	5 780
		<b>167 502</b>	<b>171 492</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 000	60 000
	Sociala kostnader	15 078	19 763
		<b>63 078</b>	<b>79 763</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	231 222	231 222
	Förbättringar	53 117	53 117
	Markanläggning	427 926	427 926
		<b>712 265</b>	<b>712 265</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 627 242	77 627 242
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 627 242</b>	<b>77 627 242</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 995 190	-8 282 924
	Årets avskrivningar enligt plan	-712 265	-712 265
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 707 455</b>	<b>-8 995 190</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>67 919 787</b>	<b>68 632 052</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 761 975	21 761 975
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	51 760 000
		<b>109 000 000</b>	<b>99 760 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	98 274 000	92 000 000
	Lokaler	10 726 000	7 760 000
		<b>109 000 000</b>	<b>99 760 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 281 999	1 281 999
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 281 999</b>	<b>1 281 999</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 281 999	-1 281 999
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 281 999</b>	<b>-1 281 999</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	20 521	19 186
	Klientmedel hos SBC	2 523 583	3 045 986
	Placeringskonto hos SBC	253 009	0
		<b>2 797 113</b>	<b>3 065 172</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	299 280	808 696
	Reservering enligt stadgar	360 000	299 280
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-808 696
	<b>Vid årets slut</b>	<b>659 280</b>	<b>299 280</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	0,600 %	15 000 000	15 000 000	2022-10-19
	Handelsbanken	0,890 %	10 000 000	10 000 000	2022-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 000 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	37 629 000	37 629 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	60 000	67 900
	Sociala avgifter	18 852	21 334
	Ränta	24 917	16 102
	Avgifter och hyror	251 018	214 552
	Jucomi	0	10 851
		<b>354 787</b>	<b>330 739</b>

<b>Not 15</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Tätning av grund mot Ringvägen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 11/2 2020



Alf Gunnar Dahl  
Ordförande



Ingrid Carina Maria Björsson  
Vice ordförande



Maja Liza Marianne Malmö  
Sekreterare



Minna Jenny Elfrida Nilsson  
Kassör



Rani Sandra Banth  
Ledamot



Samuel Lennart Hedin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2020



Mats Jansson  
Intern revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 663 000	1 663 666	1 663 000
Hyror bostäder	281 000	278 990	267 000
Hyror lokaler momspliktiga	572 000	585 232	494 000
Hyror lokaler	0	603	60 000
Hyror garage moms	280 000	279 700	280 000
Hyror parkering	3 000	3 000	3 000
Hyror garage	230 000	225 240	218 000
Kabel-TV intäkter	64 000	64 872	64 000
Bredbandsintäkter	44 000	43 379	42 000
Hyesrabatt	0	-6 576	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 250	0
Gästlägenhet	21 000	26 500	22 000
Öresutjämning	0	-5	0
Fakturerade kostnader	0	12 563	0
Fakturerade kostnader moms	0	18 576	0
Övriga intäkter	0	27 474	0
	<b>3 158 000</b>	<b>3 226 464</b>	<b>3 113 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-148 000	-124 691	-192 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-7 000
Städning entreprenad	-50 000	-43 308	-44 000
Städning enligt beställning	-20 000	-41 286	-18 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-14 313	-17 000
Hissbesiktning	-5 000	-3 475	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-9 203	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-299	-2 000
Garage	-1 000	0	-2 000
Sophantering	-8 000	-4 151	-8 000
Gård	-5 000	-16 923	-2 000
Serviceavtal	-12 000	-6 218	-8 000
Förbrukningsmateriel	-35 000	-20 148	-28 000
Brandskydd	-3 000	-212 989	0
	<b>-305 000</b>	<b>-497 003</b>	<b>-332 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-109 000
Brf Lägenheter	0	-10 450	0
Tvättstuga	0	-50 438	0
Lås	0	-19 228	0
VVS	0	-63 438	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 393	0
Ventilation	0	-5 444	0
Elinstallationer	0	-7 417	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-62 485	0
Bredband	0	-7 980	0
Hiss	0	-3 623	0
Tak	0	-4 295	0
Fönster	0	-26 380	0
	<b>-150 000</b>	<b>-273 571</b>	<b>-109 000</b>



<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-1 300 000	0	-1 300 000
Hyseslägenheter	0	-1 046 066	-1 200 000
Tvättstuga	0	-6 772	0
Värmeanläggning	0	-289 179	0
	<b>-1 300 000</b>	<b>-1 342 016</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-137 000	-122 663	-116 000
Värme	-451 000	-421 835	-443 000
Vatten	-100 000	-104 037	-96 000
Sophämtning/renhållning	-141 000	-145 608	-130 000
	<b>-829 000</b>	<b>-794 142</b>	<b>-785 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-71 000	-77 103	-68 000
Självrisk	0	-23 200	0
Kabel-TV	-70 000	-68 492	-67 000
Bredband	-53 000	-49 977	-53 000
	<b>-194 000</b>	<b>-218 772</b>	<b>-188 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-181 666	-181 618	-151 000
	<b>-181 666</b>	<b>-181 618</b>	<b>-151 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 830	-4 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 488	-10 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 875	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 838	-2 000
Förvaltningsarvode	-129 000	-126 194	-125 000
Administration	-7 000	-10 867	-7 000
Konsultarvode	0	-9 521	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 890	-6 000
	<b>-159 000</b>	<b>-167 502</b>	<b>-159 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-48 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-15 078	-19 000
	<b>-79 000</b>	<b>-63 078</b>	<b>-79 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-232 000	-231 222	-232 000
Förbättringar	-54 000	-53 117	-54 000
Markanläggning	-428 000	-427 926	-428 000
	<b>-714 000</b>	<b>-712 265</b>	<b>-714 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 911 666</b>	<b>-4 249 968</b>	<b>-5 017 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-753 666</b>	<b>-1 023 504</b>	<b>-1 904 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyor	0	288	0
Låneräntor	-171 000	-192 282	-170 000
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	<b>-171 000</b>	<b>-191 999</b>	<b>-170 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-924 666</b>	<b>-1 215 503</b>	<b>-2 074 000</b>

## REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF INGENJÖREN 10

Undertecknad av årsstämman utsedd medlemsrevisor vill härmed avge följande berättelse:

Jag har granskat verksamheten mellan den 1/1 2019 tom den 31/12 2019 enligt nedan.

1. Jag har läst igenom protokollen och styrelsens beslut och jämfört detta med vad som utförts. Jag kan konstatera att detta stämmer överens.
2. Jag har granskat verifikat i redovisningen stickprovsvis, och inte hittat något att anmärka på.
3. Jag har granskat årsredovisningen, och anser att denna följer god redovisningssed.

Jag föreslår därför att årets resultat överförs till ny räkning, och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Stockholm den 15 mars 2020



Mats Jansson