



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ingenjören 10



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 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.
- 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
Irja Liza Marianne Malmio	Sekreterare
Jakob Gustav Witt-Strömer	Kassör
Rani Sandra Banth	Ledamot
Sven Jonatan Felix Fogelquist	Ledamot
Minna Jenny Elfrida Nilsson	Ledamot

Gunborg Laila Marina Norgren	Suppleant
------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Jansson	Ordinarie Intern
Per Larsson	Suppleant Intern

Valberedning

Emelie Bang	Sammankallande
Kaj Mårtensson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

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.

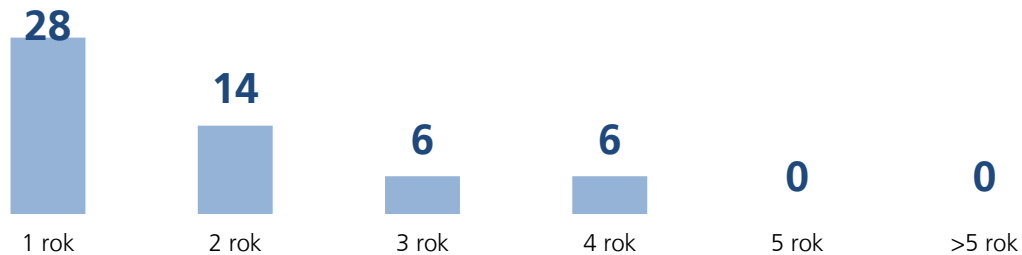
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 890 m², varav 3 183 m² utgör lägenhetsyta och 707 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang The Holy Cow	106 m ²	220613
Restaurang Nordinnov cap AB/ Meza House	131 m ²	220630
Lurpi Songs Musikstudio	75 m ²	220901
Förråd The Holy Cow	10 m ²	220613
Förråd Nordinnov Cap AB	15 m ²	220630

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tätning av grund mot Ringvägen	2020
Injustering/Optimering av värmesystemet	2019 - 2020
Planerat underhåll	År
Byte av låssystem	2021
Renovering/målning av fasad	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

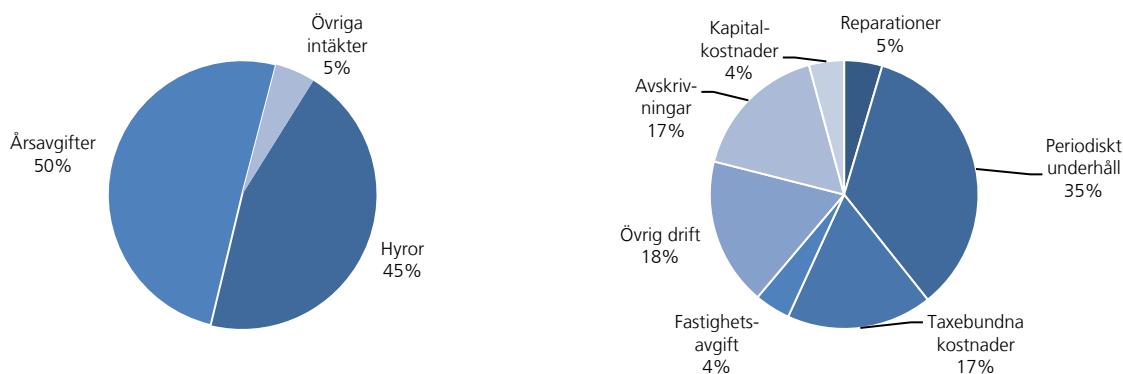
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 816 924	3 339 327
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 373 536	3 226 464
Finansiella intäkter	391	288
Ökning av kortfristiga skulder	6 436	0
	3 380 363	3 226 752
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 345 503	3 537 703
Finansiella kostnader	179 185	192 287
Ökning av kortfristiga fordringar	6 648	12 926
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 239
	3 531 335	3 749 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 665 952	2 816 924
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-150 973	-522 403

*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 1 429 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 ekonomi. Vi kan glädjas åt att föreningen har en sund ekonomi och vi kan amortera på våra lån samtidigt som vi kan finansiera renoveringar utan att behöva ta upp nya lån. Vid omsättning av lån tar vi hjälp av Svenska Bolån för ränteförhandlingar med de olika bankerna. På så sätt försäkrar vi oss om att alltid låna pengar till de bästa lånevillkoren och till den lägsta räntan.

Föreningens lånesituation per 201231:

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. Den gjorda tätningen av grunden mot Ringvägen och den förestående fasadrenoveringen (beräknas till 2022) 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 löpande småreparationer så att vårt fina hus inte "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 året har Qsec arbetat med att optimera vårt värmesystem genom att bl a byta alla termostater och ventiler i alla element. Deras arbete kommer att slutföras under början av 2021. Syftet med Qsecs arbete är att vi skall optimera vår värmetillgång och få en bättre miljö i våra lägenheter.

Våra traditionella fixardagar har vi tyvärr varit tvungna att ställa in under 2020 på grund av den rådande pandemin. Det blir mycket fixeri att ta tag i den dagen som vi kan genomföra dessa nyttiga och trevliga fixardagar.

Garaget

Garaget är fullbelagt och det är kö till bilplatser. En stor hyreshöjning för både externa hyresgäster och boende i huset genomförs 2021-01-01. Styrelsen har fattat beslut om att 10 st laddplatser med option på ytterligare 10 st laddplatser skall installeras i garaget. Installationen kommer att genomföras under 2021.

Gästlägenheten

Vår omtyckta gästlägenhet är ett mycket praktiskt sätt att "härbärgera" sina gäster. Under 2020 har beläggningen varit lägre än tidigare år, detta beror med största sannolikhet på den rådande pandemin. Under året fattades beslut om att gästlägenheten på 5 trappor skall säljas som lägenhet och en ny gästlägenhet skall byggas där det idag är ett cykelrum. Projektering och framtagande av kostnader pågår, så att beslut kan fattas av årsmötet 2021.

Tvättstugan

Tvättstugan fungerar i stort sett bra och inga större maskinhaverier har inträffat. Föreningen har ett serviceavtal med Electrolux för att försäkra oss om snabb service vid fel. De gör även en underhålls genomgång en gång per år.

Soprummet

Antal käril för sopsortering har utökats under året. Det är viktigt att vi på alla möjliga sätt bidrar till en bättre miljö, med bl.a. sopsortering. Tyvärr har vissa väldigt svårt att förstå detta och ställer sopor och skräp i fel behållare eller ställer saker i miljörummet som definitivt inte hör dit. Med tanke på alla upplysande skyltar borde det inte vara något problem att "göra rätt". Det finns alltså ingen ursäkt för missbruk och man ansvarar själv för att saker som inte hör hemma i vårt miljörum transporteras till en fast eller mobil återvinningscentral.

Information

Infoblad med nyttig information och ibland även nödvändiga "pekpinningar" mejlas med ojämna mellanrum till alla medlemmar. Styrelsen försöker att informera så mycket som möjligt om 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 att det är trist att behöva påpeka saker som borde vara självklara i ett hus som vi äger och förvaltar tillsammans. Ett liten omtanke om varandra är ett bra sätt att öka trivseln.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	570	559	559	559
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 070	946	900	922
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 401	8 401	8 401	9 026
Elkostnad/m ² totalyta	26	32	34	29
Värmekostnad/m ² totalyta	97	108	111	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	49	40	43
Soliditet (%)	63	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-863	-1 216	549	-438
Nettoomsättning (tkr)	3 279	3 168	3 121	3 060

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 183 m² bostäder och 707 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 005 000	0	0	42 005 000
Upplåtelseavgifter	11 047 125	0	0	11 047 125
Fond för yttre underhåll	360 000	360 000	-659 280	659 280
S:a bundet eget kapital	53 412 125	360 000	-659 280	53 711 405
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 231 353	-360 000	-556 223	-7 315 129
Årets resultat	-863 026	-863 026	1 215 503	-1 215 503
S:a ansamlad förlust	-9 094 379	-1 223 026	659 280	-8 530 633
S:a eget kapital	44 317 746	-863 026	0	45 180 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-863 026
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 871 353
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 000
summa balanserat resultat	-9 094 379
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	360 000
att i ny räkning överförs	-8 734 379

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 278 810	3 167 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 726	58 613
Summa rörelseintäkter		3 373 536	3 226 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 107 910	-3 307 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 523	-167 502
Personalkostnader	Not 6	-68 069	-63 078
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-712 265	-712 265
Summa rörelsekostnader		-4 057 768	-4 249 968
RÖRELSERESULTAT		-684 233	-1 023 504
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		391	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 185	-192 287
Summa finansiella poster		-178 794	-191 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-863 026	-1 215 503
ÅRETS RESULTAT		-863 026	-1 215 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	67 207 521	67 919 787
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 207 521	67 919 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 207 521	67 919 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		418	11 610
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 663 981	2 797 113
Summa kortfristiga fordringar		2 664 399	2 808 723
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		40 332	40 332
Summa kassa och bank		40 332	40 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 704 731	2 849 055
SUMMA TILLGÅNGAR		69 912 252	70 768 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 052 125	53 052 125
Fond för yttre underhåll	Not 11	360 000	659 280
Summa bundet eget kapital		53 412 125	53 711 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 231 353	-7 315 129
Årets resultat		-863 026	-1 215 503
Summa fritt eget kapital		-9 094 379	-8 530 633
SUMMA EGET KAPITAL		44 317 746	45 180 772
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		83 201	124 414
Skatteskulder		52 140	31 490
Övriga skulder		47 092	77 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	412 073	354 787
Summa kortfristiga skulder		594 506	588 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 912 252	70 768 842

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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 696 940	1 663 666
Hyror bostäder	286 811	278 990
Hyror lokaler momspliktiga	665 651	585 232
Hyror lokaler	25 742	603
Hyror garage moms	299 609	279 700
Hyror parkering	3 938	3 000
Hyror garage	232 240	225 240
Kabel-TV intäkter	64 872	64 872
Bredbandsintäkter	43 764	43 379
Hysesrabatt	-60 529	-6 576
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 250
Gästlägenhet	19 750	26 500
Öresutjämnning	21	-5
	3 278 810	3 167 851

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	46 400	12 563
Fakturerade kostnader moms	310	18 576
Extra statligt stöd	29 963	0
Försäkringsersättning	3 725	0
Övriga intäkter	14 328	27 474
	94 726	58 613

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 235	124 691
	Städning entreprenad	46 716	43 308
	Städning enligt beställning	19 830	41 286
	Mattvätt/Hyrmattor	14 609	14 313
	Hissbesiktning	4 975	3 475
	Myndighetstillsyn	0	9 203
	Gemensamma utrymmen	0	299
	Sophantering	12 453	4 151
	Gård	499	16 923
	Serviceavtal	6 369	6 218
	Förbrukningsmateriel	11 506	20 148
	Brandskydd	0	212 989
		222 191	497 003
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	10 450
	Tvättstuga	18 606	50 438
	Entré/trapphus	2 871	0
	Lås	6 228	19 228
	VVS	23 633	63 438
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 393
	Ventilation	0	5 444
	Elinstallationer	2 941	7 417
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 458	62 485
	Bredband	2 945	7 980
	Hiss	3 723	3 623
	Tak	4 918	4 295
	Fönster	0	26 380
	Garage/parkering	18 117	0
	Skador/klotter/skadegörelse	82 884	0
	Vattenskada	19 093	0
		194 415	273 571
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	3 313	1 046 066
	Tvättstuga	0	6 772
	Värmeanläggning	16 065	289 179
	Huskropp utvändigt	1 190 035	0
	Fönster	261 857	0
		1 471 270	1 342 016
	Taxebundna kostnader		
	El	100 261	122 663
	Värme	378 959	421 835
	Vatten	110 384	104 037
	Sophämtning/renhållning	152 500	145 608
		742 104	794 142
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	127 219	77 103
	Självrisk	46 800	23 200
	Kabel-TV	69 588	68 492
	Bredband	49 896	49 977
		293 503	218 772
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	184 426	181 618
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 107 910	3 307 123

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 817	3 830
	Föreningskostnader	2 528	3 488
	Styrelseomkostnader	6 000	4 875
	Fritids- och trivselkostnader	438	2 838
	Studieverksamhet	129	0
	Förvaltningsarvode	128 075	126 194
	Administration	4 136	10 867
	Konsultarvode	18 390	9 521
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 010	5 890
		169 523	167 502
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 800	48 000
	Sociala kostnader	16 269	15 078
		68 069	63 078
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	231 222	231 222
	Förbättringar	53 117	53 117
	Markanläggning	427 926	427 926
		712 265	712 265

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 627 242	77 627 242
	Utgående anskaffningsvärde	77 627 242	77 627 242
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 707 455	-8 995 190
	Årets avskrivningar enligt plan	-712 265	-712 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 419 721	-9 707 455
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 207 521	67 919 787
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 761 975	21 761 975
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
		109 000 000	109 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 274 000	98 274 000
	Lokaler	10 726 000	10 726 000
		109 000 000	109 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 281 999	1 281 999
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 281 999	1 281 999
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 281 999	-1 281 999
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 281 999	-1 281 999
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	38 361	20 521
	Klientmedel hos SBC	2 372 611	2 523 583
	Placeringskonto hos SBC	253 009	253 009
		2 663 981	2 797 113

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	659 280	299 280
	Reservering enligt stadgar	360 000	360 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-659 280	0
	Vid årets slut	360 000	659 280

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,600 %	15 000 000	15 000 000	2022-10-19
	Handelsbanken	0,890 %	10 000 000	10 000 000	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		25 000 000	25 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			25 000 000	25 000 000	

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 629 000	37 629 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	55 900	60 000
	Sociala avgifter	17 560	18 852
	Ränta	24 917	24 917
	Avgifter och hyror	313 696	251 018
	Jucomi	0	0
		412 073	354 787

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett byte av låssystem kommer att ske 2021. Garaget kommer att under 2021 förse med 10 st laddplatser för elbilar och en möjlighet att bygga ut systemet med ytterligare 10 st platser vid behov. Projektet med försäljning av nuvarande gästlägenhet och byggandet av en ny gästlägenhet i nuvarande cykelrum kommer att ske under 2021/2022. En renovering och målning av fasaden kommer att ske 2022.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15/3 2021



Alf Gunnar Dahl
Ordförande




Irja Liza Marianne Malmio
Sekreterare



Jakob Gustav Witt-Strömer
Kassör



Rani Sandra Banth
Ledamot



Sven Jonatan Felix Fogelquist
Ledamot



Minna Jenny Elfrida Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2021



Mats Jansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF INGENJÖREN 10 AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI-31 DECEMBER 2020.

Undertecknad, vald till revisor på årsmötet 2020 har tillsammans med revisorssuppleanten Per Larsson granskat räkenskaperna och styrelsens arbete under verksamhetsåret. Vi är föreningsrevisorer, så därför har inte granskningen skett på ett revisionsmässigt professionellt sätt. Vi har dock granskat protokoll, och kontrollerat att utgifter och beslut varit kopplade till varandra på ett riktigt sätt, och att beslutade åtgärder genomförts. Vi har också stickprovsvis kontrollerat verifikationer i bokföringen.

Vår slutsats är att styrelsen skött verksamheten på ett klanderfritt sätt. Man har genomfört beslutade åtgärder, och bokföring och ekonomiuppföljning har skett på ett korrekt sätt.

Vi föreslår därför att årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för perioden 1/1 2020 tom 31/12 2020, och att årets resultat -863 026 kr överförs i ny räkning.

Stockholm den 27 mars 2021



Mats Jansson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 696 000	1 696 940	1 663 000
Hyror bostäder	286 000	286 811	281 000
Hyror lokaler momspliktiga	652 000	665 651	572 000
Hyror lokaler	0	25 742	0
Hyror garage moms	366 000	299 609	280 000
Hyror parkering	3 000	3 938	3 000
Hyror garage	318 000	232 240	230 000
Kabel-TV intäkter	64 000	64 872	64 000
Bredbandsintäkter	43 000	43 764	44 000
Hyresrabatt	0	-60 529	0
Gästlägenhet	21 000	19 750	21 000
Öresutjämning	0	21	0
Fakturerade kostnader	0	46 400	0
Fakturerade kostnader moms	0	310	0
Extra statligt stöd	0	29 963	0
Försäkringsersättning	0	3 725	0
Övriga intäkter	0	14 328	0
	3 449 000	3 373 536	3 158 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-130 000	-105 235	-148 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Städning entreprenad	-46 000	-46 716	-50 000
Städning enligt beställning	-30 000	-19 830	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-14 609	-15 000
Hissbesiktning	-4 000	-4 975	-5 000
Myndighetstillsyn	-10 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	-6 000	-12 453	-8 000
Gård	-8 000	-499	-5 000
Serviceavtal	-7 000	-6 369	-12 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-11 506	-35 000
Brandskydd	0	0	-3 000
	-278 000	-222 191	-305 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-177 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-18 606	0
Entré/trapphus	0	-2 871	0
Lås	0	-6 228	0
VVS	0	-23 633	0
Elinstallationer	0	-2 941	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 458	0
Bredband	0	-2 945	0
Hiss	0	-3 723	0
Tak	0	-4 918	0
Garage/parkering	0	-18 117	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-82 884	0
Vattenskada	0	-19 093	0
	-177 000	-194 415	-150 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1 300 000
Hyseslägenheter	0	-3 313	0
Lås	-200 000	0	0
Värmeanläggning	0	-16 065	0
Huskropp utvändigt	0	-1 190 035	0
Fönster	0	-261 857	0
Garage/parkering	-200 000	0	0
	-400 000	-1 471 270	-1 300 000
Taxebundna kostnader			
El	-128 000	-100 261	-137 000
Värme	-439 000	-378 959	-451 000
Vatten	-105 000	-110 384	-100 000
Sophämtning/renhållning	-152 000	-152 500	-141 000
	-824 000	-742 104	-829 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-81 000	-127 219	-71 000
Självrisk	0	-46 800	0
Kabel-TV	-72 000	-69 588	-70 000
Bredband	-52 000	-49 896	-53 000
	-205 000	-293 503	-194 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-182 000	-184 426	-181 666
	-182 000	-184 426	-181 666
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 817	-4 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 528	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-6 000	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-438	-4 000
Studieverksamhet	0	-129	0
Förvaltningsarvode	-55 300	-128 075	-129 000
Administration	-7 000	-4 136	-7 000
Konsultarvode	0	-18 390	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 010	-6 000
	-84 300	-169 523	-159 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-51 800	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-16 269	-19 000
	-79 000	-68 069	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-232 000	-231 222	-232 000
Förbättringar	-54 000	-53 117	-54 000
Markanläggning	-428 000	-427 926	-428 000
	-714 000	-712 265	-714 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 943 300	-4 057 768	-3 911 666
RÖRELSERESULTAT	505 700	-684 233	-753 666
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	391	0
Låneräntor	-171 000	-179 000	-171 000
Övriga räntekostnader	0	-185	0
	-171 000	-178 794	-171 000
RESULTAT	334 700	-863 026	-924 666

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se