

Årsredovisning 2020

BRF INGENJÖREN NR 4

702002-8275



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF INGENJÖREN NR 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1970-12-03.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ingenjören 4 på adressen Grindsgatan 52 i Stockholm. Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 5 957 kvm och 4 lokaler om 805 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Martine Westin	Ordförande
Agnes Olander	V ordf
Jan Bertil Hallberg	Teknisk förvaltning, garagekontrakt
Rickard Nils Erik Åström	Suppleant
Ewa Jerilgård	Kassör
Lars Horn	Fastighetsförvaltare/administratör
Dan Dulberger	
Lars Bogren	
Rebecka Jarting	

VALBEREDNING

Viveka Risberg och Lars Horn.

REVISORER

Pär Carlsson Auktoriserad revisor
Viveka Risberg Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2007-2008 Renovering av föreningslokal
2007-2008 Nybyggnation av övernattningslägenhet
2007-2008 Renovering av bastu
2009 Brandsäkring av fastighet
2009 Nytt cykelförråd och verkstad
2009 Ny avloppsstam COOP
2010 Nya arbetsstegar för takarbeten
2010 Nya entrédörrar till lokalhyresgäster
2011 Nya tvättmaskiner i tvättstuga
2011 Tätning av fönster i samtliga lägenheter
2012 Hissen på Blekingegatan reparerad och innerdörrar installerade
2012 Ombyggnation av hela tvättstugan
2012 Installation av bergvärme och värmepumpar
2012 Genomgång av husets hela ventilationssystem
2014 OVK-besiktning genomförd
2014 Hissen på Grindsgatan reparerad och innerdörrar installerade
2015 Byte av tak
2015 Backventiler installerade på avloppsstammar
2015 Bredband från Ownit framdraget till alla lägenheter
2016 Byte av underhållsavtal för värme och ventilation
2016 Sanering av PCB på balkonger
2016 Relining påbörjad
2016 Komplettering av utvändiga stuprör
2017 Stambyte garage och källarplan klart
2017 Byte av golvbrunnar och avloppsrör i garage klart
2017 COOP renoverade och omorganiserade lokalen.
2017 Nytt 3-årsavtal med Bodens energi
2017 Relining av avloppsledningarna i samtliga lägenheter klar.
2018 Föreningsokal fukt i golv, garantireparation utförd.
2019 Ny armatur i tvättstuga

2019	Nya fönster monterade i samtliga fönster våning 1-6
2019	Installerade laddstationer i garage för elbilar
2019	Nya undertakplattor i båda entréer
2019	Installerade 4 stycken Vandal-stuprör
2020	Garantibesiktning av relining av stammar
2020	Ny plåtbeklädnat runt terasser på Blekingegatan

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Nya fönster i alla butik- och uthyrningslokaler.
2021	OVK-besiktning.
2021	Installation av nytt säkerhetssystem
2021	Generell uppfräschning av husets allmänna utrymmen.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO
Teknisk förvaltning	Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har fortsatt god ekonomi.

Per sista december 2020 har föreningen lån på 8106 Tkr

Amortering har under året skett med 14 Tkr, nytt lån på 600 tkr

I ränta betalade vi under året 120 Tkr

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 135 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 435	5 325	5 356	5 257
Resultat efter fin. poster	329	1 252	1 823	1 650
Soliditet, %	65	66	66	63
Yttre fond	3 420	2 763	2 265	1 767
Taxeringsvärde	219 000	219 000	166 000	166 000
Bostadsyta, kvm	5 957	5 957	5 957	5 957
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	574	574	574
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 361	1 262	1 265	1 267
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,58	1,43	1,40
Belåningsgrad, %	30,99	34,91	46,32	45,44

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	15 140	-	-	15 140
Upplåtelseavgifter	41	-	-	41
Fond, yttre underhåll	2 763	-	657	3 420
Balanserat resultat	-286	1 252	-657	309
Årets resultat	1 252	-1 252	329	329
Eget kapital	18 909	0	329	19 239

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	309
Årets resultat	329
Totalt	<u>638</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	657
Balanseras i ny räkning	-19
	<u><u>638</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 713	4 125
Resultat efter finansiella poster	329	1 252
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	534	535
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	864	1 787
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36	7
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-233	857
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	594	2 651
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-10	-5 049
Kassaflöde från investeringar	-10	-5 049
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	586	-14
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	586	-14
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 170	-2 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 883	1 713

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingenjören nr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83-10 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	1 406	1 268
Hysesintäkter, p-platser	455	458
Intäktsreduktion	-4	0
Årsavgifter, bostäder	3 416	3 416
Övriga intäkter	313	306
Summa	5 586	5 449

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	222	210
Fastighetsskötsel	153	254
Snöskottning	5	8
Övrigt	19	28
Summa	398	500
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	738	0
Reparationer	943	406
Summa	1 681	406
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Vattenskada Lgh 99 2020	0	0
Reparation av avloppsstam	0	-9
Gården tätskikt	0	0
Reparation altan lgh 106	0	0
Laddstolpar i garage	0	3
Övrigt	0	6
Summa	0	0
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	860	893
Sophämtning	127	101
Vatten	212	203
Summa	1 200	1 196
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	1	0
Fastighetsförsäkringar	213	198
Fastighetsskatt	342	328
Kabel-TV	18	18
Övrigt	0	13
Summa	574	557

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2	21
Juridiska kostnader	95	82
Kameral förvaltning	113	109
Konsultkostnader	0	7
Revisionsarvoden	24	23
Övriga förvaltningskostnader	53	58
Summa	286	302

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-1	3
Förändring av semesterlöneskuld	-4	10
Löner, arbetare	286	282
Löner, tjänstemän	133	25
Sociala avgifter	78	128
Styrelsearvoden	0	120
Övriga personalkostnader	12	15
Summa	503	583

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120	119
Summa	120	119

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	24	42
Summa	24	42

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	10	0
Försäkringspremier	205	172
Förvaltning	33	28
Räntor	2	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90	82
Summa	339	285

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,00 %	2 985	1 600
Stadshypotek	2021-01-27	1,55 %	600	600
Stadshypotek	2021-03-15	1,55 %	600	600
Stadshypotek	2020-01-03	1,70 %		720
Stadshypotek	2020-01-03	1,70 %		665
Stadshypotek	2021-02-01	1,35 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2021-10-30	1,42 %	1 321	1 335
Stadshypotek	2021-02-04	1,55 %	600	
Summa			8 106	7 520

Varav kortfristig del 5 121

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	5	6
El	109	73
Förutbetalda avgifter/hyror	506	454
Löner	120	120
Sociala avgifter	40	40
Upplupna semesterlöner	17	21
Utgiftsräntor	15	5
Vatten	35	34
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	30
Summa	885	783

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 286	15 286
Summa	15 286	15 286

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Martine Westin
Ordförande

Agnes Olander
V ordf

Jan Bertil Hallberg
Teknisk förvaltning, garagekontrakt

Ewa Jerilgård
Kassör

Dan Dulberger

Lars Bogren

Rebecka Jarting

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Pär Carlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN BERTIL HALLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19590430xxxx

IP: 84.17.xxx.xxx

2021-04-24 05:28:57Z



AGNES OLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19940310xxxx

IP: 213.163.xxx.xxx

2021-04-25 10:04:50Z



REBECKA JARTING

Styrelseledamot

Serienummer: 19880213xxxx

IP: 213.163.xxx.xxx

2021-04-25 12:19:34Z



Ewa Kjärstin Gunilla Jerilgård

Styrelseledamot

Serienummer: 19560616xxxx

IP: 185.176.xxx.xxx

2021-04-25 12:27:34Z



LARS BOGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19380612xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2021-04-26 08:27:37Z



Dan Dulberger

Styrelseledamot

Serienummer: 19770409xxxx

IP: 213.163.xxx.xxx

2021-04-26 08:32:46Z



Pär Carlson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2021-04-26 10:33:35Z



PENNEO: 19590430xxxx-19940310xxxx-19880213xxxx-19560616xxxx-19380612xxxx-19770409xxxx-19750503xxxx

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARTINE WESTIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19881110xxxx

IP: 213.163.xxx.xxx

2021-04-26 13:43:38Z



Pär Carlson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2021-04-26 13:45:48Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>