

Årsredovisning 2019

BRF INGENJÖREN NR 4 702002-8275

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

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
Lars Bogren	Vice Ordförande
Ewa Jerilgård	NABO ansvarig
Per Ekelund	Kassör
Rebecka Jarting	Sekreterare
Jan Bertil Hallberg	Teknisk förvaltning, garagekontrakt
Arvid Gentele	Suppleant
Dan Dulberger	Suppleant
Lars Horn	Fastighetsförvaltare/administratör

Kompletterande information angående styrelsens sammansättning:

Per Ekelund och Arvid Gentele avslutade sina uppdrag under året. Därmed har Dan Dulberger som valdes in som suppleant blivit ordinarie styrelseledamot samt Ewa Jerilgård tagit över rollen som kassör.

Valberedning

Stella Wester, Marianne Jonsén och Lars Horn.

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Pär Carlsson	Revisor
Viveka Risberg	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2007-2008	Renovering av bastu
2007-2008	Nybyggnation av övernattningslägenhet
2007-2008	Renovering av föreningslokal
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	Genomgång av husets hela ventilationssystem
2012	Ombyggnation av hela tvättstugan
2012	Installation av bergvärme och värmepumpar
2012	Hissen på Blekingegatan reparerad och innerdörrar installerade
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	Relining påbörjad
2016	Komplettering av utvändiga stuprör
2016	Byte av underhållsavtal för värme och ventilation
2016	Sanering av PCB på balkonger
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 avloppsledningar i samtliga lägenheter klar.
2018	Föreningsokal fukt i golv, garantireparation utförd.
2019	Nya fönster monterade i samtliga fönster våning 1-6
2019	Installerade 4 stycken Vandal-stuprör
2019	Installerade laddstationer i garage för elbilar
2019	Nya undertakplattor i båda entréer
2019	Nya armatur i tvättstuga

Planerade underhåll

2020	Nya fönster i alla butik- och uthyrningslokaler.
2020	OVK-besiktning.
2020	Garantibesiktning av relining av stammar.

- 2020 Installering av nytt tvätt- och säkerhetssystem
2020 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 2019 har föreningen lån på 7 520 Tkr

Amortering har under året skett med 14 Tkr

I ränta betalade vi under året 119 Tkr

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 325	5 356	5 257	5 292
Resultat efter fin. poster	1 252	1 823	1 650	-51
Soliditet, %	66	66	63	67
Yttre fond	2 763	2 265	1 767	1 269
Taxeringsvärde	219 000	166 000	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	1 262	1 265	1 267	939
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,43	1,40	1,47
Belåningsgrad, %	34,91	46,32	45,44	32,99

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

PC
QX MW A1
JH
EJ

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	15 140	-	-	15 140
Upplåtelseavgifter	41	-	-	41
Fond, yttre underhåll	2 265	-	498	2 763
Balanserat resultat	-1 611	1 823	-498	-286
Årets resultat	1 823	-1 823	1 252	1 252
Eget kapital	17 658	0	1 252	18 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-286
Årets resultat	<u>1 252</u>
Totalt	<u>966</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	657
Balanseras i ny räkning	<u>309</u>
	<u>966</u>

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 325	5 356
Rörelseintäkter		124	209
Summa rörelseintäkter		5 449	5 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-2 661	-2 421
Övriga externa kostnader	8	-299	-254
Personalkostnader	9	-583	-623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-535	-356
Summa rörelsekostnader		-4 078	-3 653
Rörelseresultat		1 370	1 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-119	-108
Summa finansiella poster		-119	-89
Resultat efter finansiella poster		1 252	1 823
Årets resultat		1 252	1 823

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 539	16 266
Pågående projekt		5 144	5 903
Summa materiella anläggningstillgångar		26 683	22 170
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5	5
Summa finansiella anläggningstillgångar		5	5
Summa anläggningstillgångar		26 688	22 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga fordringar	14	42	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	285	277
Summa kortfristiga fordringar		327	334
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 713	4 125
Summa kassa och bank		1 713	4 125
Summa omsättningstillgångar		2 040	4 459
Summa tillgångar		28 728	26 634

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 181	15 181
Fond för yttre underhåll		2 763	2 265
Summa bundet eget kapital		17 944	17 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-286	-1 611
Årets resultat		1 252	1 823
Summa fritt eget kapital		966	212
Summa eget kapital		18 909	17 658
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 499	7 513
Summa långfristiga skulder		7 499	7 513
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21	21
Leverantörsskulder		1 436	551
Skatteskulder		62	5
Övriga kortfristiga skulder		18	102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	783	783
Summa kortfristiga skulder		2 320	1 463
Summa eget kapital och skulder		28 728	26 634

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	4 125	2 496
Resultat efter finansiella poster	1 252	1 823
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	535	356
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 787	2 178
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7	-124
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	857	-127
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 651	1 927
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-5 049	-283
Kassaflöde från investeringar	-5 049	-283
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-14	-14
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-14	-14
Årets kassaflöde	-2 412	1 630
Likvida medel vid årets slut	1 713	4 125

PC
MW
JH
PD
ED

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	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 föreningsstämma 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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	1 268	1 243
Hysesintäkter, p-platser	458	454
Årsavgifter, bostäder	3 416	3 416
Övriga intäkter	306	452
Summa	5 449	5 565

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	210	161
Fastighetsskötsel	254	225
Snöskottning	8	5
Trädgårdsarbete	0	7
Övrigt	28	24
Summa	500	422

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	41
Reparationer	406	291
Summa	406	332

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Reparation av avloppsstam	-9	0
Gården tätskikt	0	0
Reparation altan lgh 106	0	0
Laddstolpar i garage	3	0
Övrigt	6	0
Summa	0	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	893	888
Sophämtning	101	101
Vatten	203	198
Summa	1 196	1 188

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	198	195
Fastighetsskatt	328	266
Kabel-TV	18	18
Övrigt	13	0
Summa	557	479

RC
DJ MW
JH AD EJ

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	21	13
Juridiska kostnader	82	71
Kameral förvaltning	109	104
Konsultkostnader	7	0
Korr. fastighetsskatt	-2	0
Revisionsarvoden	23	19
Övriga förvaltningskostnader	58	46
Summa	299	254

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	3	2
Förändring av semesterlöneskuld	10	6
Löner, arbetare	282	129
Löner, tjänstemän	25	324
Sociala avgifter	128	138
Styrelsearvoden	120	10
Övriga personalkostnader	15	14
Summa	583	623

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	119	108
Summa	119	108

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 002	31 002
Årets inköp	5 808	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 811	31 002
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 736	-14 388
Årets avskrivning	-535	-348
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 271	-14 736
Utgående restvärde enligt plan	21 539	16 266
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 807</i>	<i>3 807</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 800	67 600
Taxeringsvärde mark	139 200	98 400
Summa	219 000	166 000

RV MW
JH DE

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	359	359
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	359	359
Ingående ackumulerad avskrivning	-359	-351
Avskrivningar	0	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-359	-359
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats branschorganisatio	5	5
Summa	5	5

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	42	57
Summa	42	57

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	0	25
Försäkringspremier	172	164
Förvaltning	28	27
Räntor	3	1
Vatten	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82	59
Summa	285	277

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-03	1,70 %	1 600	1 600
Stadshypotek	2020-01-27	1,70 %	600	600
Stadshypotek	2020-03-13	1,70 %	600	600
Stadshypotek	2020-01-03	1,70 %	720	720
Stadshypotek	2020-01-03	1,70 %	665	665
Stadshypotek	2019-01-29	1,42 %		1 349
Stadshypotek	2020-07-30	1,45 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2021-10-30	1,42 %	1 335	
Summa			7 520	7 534

Varav amorteras inom 12 månader

21/20 MW
88 JH DJ EJ

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Avräkn. avgifts- & hyresfordr.	-99	-48
Beräknade uppl. sociala avifter	6	0
El	73	86
Förutbetalda avgifter/hyror	553	548
Löner	120	120
Sociala avgifter	40	40
Upplupna semesterlöner	21	6
Utgiftsräntor	5	6
Vatten	34	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	25
Summa	783	783

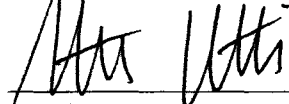
Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 286	15 286
Summa	15 286	15 286

Handwritten signatures and initials: JH, EJ, and a signature that appears to be "JMW".

Underskrifter

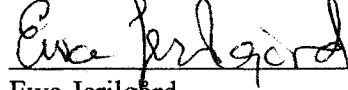
STOCKHOLM 2020 - 05 - 15

Ort och datum



Martine Westin

Ordförande



Ewa Jerilgård

Kassör



Lars Bogren

Vice Ordförande



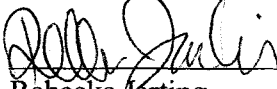
Jan Bertil Hallberg

Teknisk förvaltning, garagekontrakt



Dan Dulberger

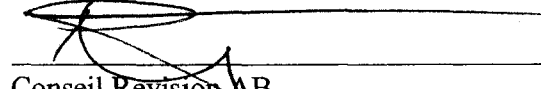
Ledamot



Rebecka Varting

Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 18



Conseil Revision AB

Pär Carlson

Auktoriserad revisor