

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 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
Emil Kristoffer Kero	Sekreterare
Joakim Peter Lindh	Kassör
Rani Sandra Banth	Ledamot
Samuel Lennart Hedin	Ledamot

Minna Jenny Elfrida Nilsson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Rolf Grönlund	Ordinarie Intern
Per Larsson	Suppleant Intern

### Valberedning

Emelie Bang  
Fanny Sturén

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

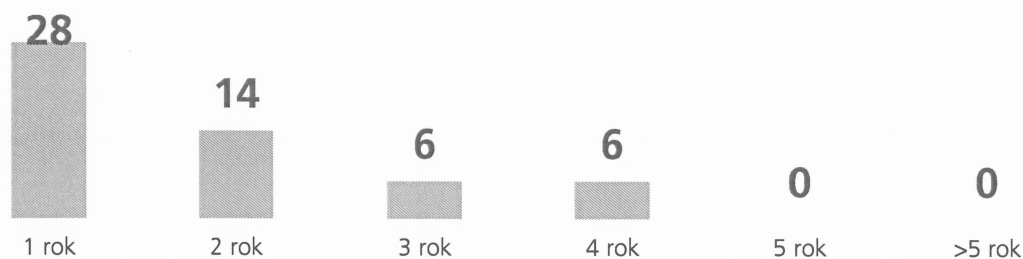
Värdeåret är 1984.

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 2017 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fönster och dörrar till utrymningsbalkonger	2019
Tätning av grund mot Ringvägen	2019
Våtrumsunderhåll i hyreslägenheter	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

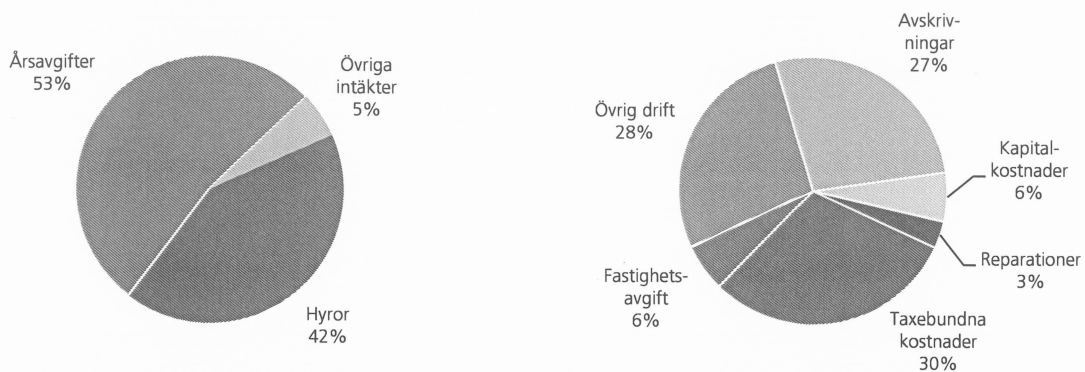
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 963 353</b>	<b>3 589 061</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 168 278	3 328 330
Finansiella intäkter	272	1 672
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 191
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 961
	<b>3 168 550</b>	<b>3 430 154</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 752 931	2 888 549
Finansiella kostnader	154 280	167 313
Ökning av kortfristiga fordringar	1 339	0
Minskning av långfristiga skulder	1 860 157	0
Minskning av kortfristiga skulder	23 870	0
	<b>3 792 576</b>	<b>3 055 862</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 339 327</b>	<b>3 963 353</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-624 026</b>	<b>374 292</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 1 337 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 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 har kunnat amortera på våra lån samtidigt som vi har tillräckligt med likvida medel kvar för att kunna finansiera renoveringar och underhåll utan att ta nya lån. Just nu har vi mer än 2 500 000:- på våra konton och de behövs till de planerade badrumsrenoveringarna i hyresrätterna och gästlägenheten till en kostnad på ca 1 200 000:- samt en tätning av vår grund mot Ringvägen.

Vi tror också att vår ekonomi kommer att tillåta fortsatta amorteringar på våra lån. Något som kommer att gynna ekonomin när framtida räntehöjningar kommer. Dagens räntenivåer bidrar självklart också till att ekonomin ser ut som den gör. Styrelsens ambition är att amortera så mycket som möjligt när räntorna är låga för att kunna hålla nere räntekostnaderna när räntorna stiger.

Föreningens lån per 20181231:

15 000 000:- hos Nordea                      Rörlig ränta ca 0,70 % till 2019-10-21 (Amorterades med ca 2 000 000:- i Oktober 2018)

10 000 000:- hos SHB                          Fast ränta 0,80 % till 2019-03-01(ränteförhandlingar med olika banker pågår inför omläggningen)

### Fastigheten

Förutom ekonomin är naturligtvis skötseln av vårt hus en viktig uppgift för styrelsen. Till hjälp med detta har vi bl a en underhållsplan som uppfördes 2016 och som löper på 15 år. Den är ett viktigt instrument för styrelsen och i den framgår vilka renoveringar som behöver göras och när de skall göras samt ungefär till vilken kostnad. T ex är de gjorda(2017) renoveringarna av ventilationsanläggningarna från underhållsplanen, men även de kommande badrumsrenoveringarna i hyreslägenheterna och tätningen av grunden framgår av 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 har nära "till jobbet" och ser dessutom dagligen vad som behöver åtgärdas. Det löpande underhållet är oerhört viktigt, så att vårt hus inte "risar ihop".

Den traditionsenliga fixardagen genomfördes den 7:e Oktober. Uppdragen gick snabbt åt och snart fejades det och fixades i huset. Som "vanligt" bjöds på nygrillad korv med bröd och dryck till alla hårt arbetande fixare. Trots åtgången av uppdrag får uppslutningen gärna vara större till den kommande vårfixningen(5/5), för det är ju ett väldigt trevligt sätt att både lära känna sina grannar och samtidigt göra vårt gemensamma hus rustat och fint.

Vi har under året då och då besvärats av dålig lukt i trapphuset. Den tillsatta "Luktgruppen" har jobbat med detta och märkbara förbättringar har uppnåtts, så vi hoppas nu att problemet är åtgärdat. Vi har bl.a. installerat en ozonapparat i restaurangernas soprum som skall förhindra dålig lukt. Vi har även vidtagit åtgärder på de två stycken fettavskiljare som restaurangerna äger för att förhindra att lukt från dem kommer in i trapphuset.

### Garaget

Garaget är fullbelagt och det är kö både för bilplatser och MC-platser.

### Gästlägenheten

Vår omtyckta gästlägenhet har bra beläggning och är ett mycket praktiskt sätt att "härbärgera" gäster. Lägenheten repareras och underhålls så snart den ansvarige får kännedom om problem. Meddela gärna den ansvarige om du upptäcker saker när du hyr den.

### Tvättstugan

Tvättstugan fungerar i stort sett bra och inga större maskinhaverier har inträffat. Ett serviceavtal har skrivits med Electrolux för att vi skall få ett löpande underhåll av maskinerna och en snabbare service om något går sönder. De vibrationer från tvättstugan som en lägenhet upplever har utretts. Ett stort betongpodie kommer att byggas varpå betongpodier för varje maskin kommer att stå. Detta skall förhoppningsvis ta bort alla vibrationer. En hållfasthetsberäkning har gjorts av golv och golvbalkar för att säkerställa att golvet håller för betongpodierna.

## Information

Nyttig information, men även "pekpinnar" i form av infoblad har distribuerats till alla medlemmar med ojämna mellanrum under året. Styrelsen försöker att informera om så mycket som möjligt av vad som händer i huset, men känner du att du saknar någon information kan du gärna kontakta styrelsen, så ser vi till att saknaden rättas till. Självklart tycker vi att det alltid är trist att behöva påpeka saker som borde vara självklara när vi äger och förvaltar huset tillsammans. En liten omtanke om varandra skulle inte skada när någon t ex fyller vårt soprum eller vinden med saker som inte hör dit.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	559	559	559	561
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	900	922	865	1 393
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 401	9 026	9 026	9 906
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	29	27	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	109	104	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	24	23	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	43	79	154
Soliditet (%)	64	63	63	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	549	-438	219	-510
Nettoomsättning (tkr)	3 121	3 060	2 986	2 948

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	299 280	299 280	-808 696	808 696
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 351 405</b>	<b>299 280</b>	<b>-808 696</b>	<b>53 860 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 504 204	-299 280	370 570	-7 575 494
Årets resultat	549 074	549 074	438 126	-438 126
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 955 129</b>	<b>249 794</b>	<b>808 696</b>	<b>-8 013 620</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>46 396 276</b>	<b>549 074</b>	<b>0</b>	<b>45 847 201</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	549 074
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 204 924
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 280
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 955 130</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 955 130</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 120 660	3 059 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 618	268 385
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 168 278</b>	<b>3 328 330</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 501 676	-2 662 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 492	-155 806
Personalkostnader	Not 6	-79 763	-69 712
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-712 265	-712 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 465 196</b>	<b>-3 600 531</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>703 082</b>	<b>-272 201</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272	1 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 280	-167 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 008</b>	<b>-165 641</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>549 074</b>	<b>-437 843</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-283
		<b>0</b>	<b>-283</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>549 074</b>	<b>-438 126</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	68 632 052	69 344 318
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 632 052</b>	<b>69 344 318</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 632 052</b>	<b>69 344 318</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19	1 500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 065 172	3 979 230
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 065 191</b>	<b>3 980 730</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		40 332	489
SBC klientmedel i SHB		253 009	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>293 341</b>	<b>489</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 358 532</b>	<b>3 981 219</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 990 584</b>	<b>73 325 537</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 052 125	53 052 125
Fond för yttre underhåll	Not 11	299 280	808 696
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 351 405</b>	<b>53 860 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 504 204	-7 575 494
Årets resultat		549 074	-438 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 955 129</b>	<b>-8 013 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 396 276</b>	<b>45 847 201</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 000 000	26 860 157
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 000 000</b>	<b>26 860 157</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		160 021	152 408
Skatteskulder		12 056	27 866
Övriga skulder		91 492	80 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	330 740	357 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>594 309</b>	<b>618 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 990 584</b>	<b>73 325 537</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 663 666	1 663 666
Hyor bostäder	267 162	267 162
Hyor lokaler momspliktiga	510 246	514 635
Hyor lokaler	45 405	60 540
Hyor garage moms	275 400	221 490
Hyor parkering	3 000	0
Hyor garage	229 590	201 510
Kabel-TV intäkter	64 872	64 872
Bredbandsintäkter	42 840	42 840
Gästlägenhet	18 500	23 250
Öresutjämning	-21	-20
	<b>3 120 660</b>	<b>3 059 945</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	237 341
Övriga intäkter	47 618	31 044
	<b>47 618</b>	<b>268 385</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	142 252	183 685
	Städning entreprenad	47 433	41 412
	Städning enligt beställning	26 976	19 709
	Mattvätt/Hyrmattor	14 048	16 011
	Hissbesiktning	4 645	2 603
	Gemensamma utrymmen	248	1 976
	Garage	600	0
	Sophantering	7 769	5 738
	Gård	3 535	1 390
	Serviceavtal	10 689	5 970
	Förbrukningsmateriel	22 263	17 288
	Brandskydd	2 340	0
	Fordon	235	0
		<b>283 032</b>	<b>295 782</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	22 564
	Lokaler	14 084	9 478
	Tvättstuga	13 232	10 614
	Sophantering/återvinning	4 095	0
	Entré/trapphus	7 600	34 509
	Lås	3 185	2 777
	VVS	0	25 939
	Ventilation	0	22 607
	Elinstallationer	38 273	37 152
	Hiss	4 423	0
	Tak	0	5 300
	Vattenskada	0	255 798
		<b>84 892</b>	<b>426 739</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	857 031
		<b>0</b>	<b>857 031</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	131 570	111 205
	Värme	432 822	424 946
	Vatten	99 798	95 093
	Sophämtning/renhållning	135 138	124 287
		<b>799 328</b>	<b>755 531</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 941	64 706
	Kabel-TV	66 465	64 129
	Bredband	50 220	50 220
		<b>184 626</b>	<b>179 055</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>149 798</b>	<b>148 610</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 501 676</b>	<b>2 662 748</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	3 502	3 443
	Föreningskostnader	4 983	9 261
	Styrelseomkostnader	3 264	4 484
	Fritids- och trivselkostnader	3 322	1 340
	Förvaltningsarvode	122 626	118 140
	Administration	3 183	5 420
	Konsultarvode	24 832	8 058
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 660
		<b>171 492</b>	<b>155 806</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	55 000
	Sociala kostnader	19 763	14 712
		<b>79 763</b>	<b>69 712</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-8 282 924	-7 570 659
	Årets avskrivningar enligt plan	-712 265	-712 265
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 995 190</b>	<b>-8 282 924</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 632 052</b>	<b>69 344 318</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 761 975	21 761 975
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	51 760 000	51 760 000
		<b>99 760 000</b>	<b>99 760 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	7 760 000	7 760 000
		<b>99 760 000</b>	<b>99 760 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto	19 186	16 366	
	Klientmedel hos SBC	3 045 986	3 709 855	
	Placeringskonto hos SBC	0	253 009	
		<b>3 065 172</b>	<b>3 979 230</b>	

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	808 696	561 824	
	Reservering enligt stadgar	299 280	299 280	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-808 696	-52 408	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>299 280</b>	<b>808 696</b>	

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	0,306 %	15 000 000	16 860 157	2019-10-21
	Handelsbanken	0,800 %	10 000 000	10 000 000	2019-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 000 000</b>	<b>26 860 157</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>25 000 000</b>	<b>26 860 157</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 435 157 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	37 629 000	37 629 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	67 900	62 900
	Sociala avgifter	21 334	18 852
	Ränta	16 102	24 479
	Avgifter och hyror	214 552	251 621
	Jucomi	10 851	0
		<b>330 739</b>	<b>357 852</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 663 000	1 663 666	1 663 500
Hyror bostäder	267 000	267 162	267 000
Hyror lokaler momspliktiga	494 000	510 246	490 500
Hyror lokaler	60 000	45 405	60 500
Hyror garage moms	280 000	275 400	261 000
Hyror parkering	3 000	3 000	0
Hyror garage	218 000	229 590	239 500
Kabel-TV intäkter	64 000	64 872	65 000
Bredbandsintäkter	42 000	42 840	43 000
Gästlägenhet	22 000	18 500	22 000
Öresutjämning	0	-21	0
Övriga intäkter	0	47 618	29 000
	<b>3 113 000</b>	<b>3 168 278</b>	<b>3 141 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-192 000	-142 252	-120 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	0	0
Städning entreprenad	-44 000	-47 433	-43 000
Städning enligt beställning	-18 000	-26 976	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-17 000	-14 048	-15 000
Hissbesiktning	-4 000	-4 645	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-248	-2 000
Garage	-2 000	-600	0
Sophantering	-8 000	-7 769	-3 000
Gård	-2 000	-3 535	-3 000
Serviceavtal	-8 000	-10 689	-7 000
Förbrukningsmateriel	-28 000	-22 263	-25 000
Brandskydd	0	-2 340	0
Fordon	0	-235	0
	<b>-332 000</b>	<b>-283 032</b>	<b>-236 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-109 000	0	-130 000
Lokaler	0	-14 084	0
Tvättstuga	0	-13 232	0
Sophantering/återvinning	0	-4 095	0
Entré/trapphus	0	-7 600	0
Lås	0	-3 185	0
Elinstallationer	0	-38 273	0
Hiss	0	-4 423	0
	<b>-109 000</b>	<b>-84 892</b>	<b>-130 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-1 300 000	0	0
Hyreslägenheter	-1 200 000	0	-600 000
	<b>-2 500 000</b>	<b>0</b>	<b>-600 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-116 000	-131 570	-114 000
Värme	-443 000	-432 822	-420 000
Vatten	-96 000	-99 798	-97 000
Sophämtning/renhållning	-130 000	-135 138	-135 000
	<b>-785 000</b>	<b>-799 328</b>	<b>-766 000</b>

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Försäkring	-68 000	-67 941	-69 000
Kabel-TV	-67 000	-66 465	-66 000
Bredband	-53 000	-50 220	-50 500
	<b>-188 000</b>	<b>-184 626</b>	<b>-185 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-151 000	-149 798	-151 000
	<b>-151 000</b>	<b>-149 798</b>	<b>-151 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 502	-4 000
Föreningskostnader	-10 000	-4 983	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 264	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 322	-4 000
Förvaltningsarvode	-125 000	-122 626	-121 000
Administration	-7 000	-3 183	-10 000
Konsultarvode	0	-24 832	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 780	-6 000
	<b>-159 000</b>	<b>-171 492</b>	<b>-160 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-19 763	-19 000
	<b>-79 000</b>	<b>-79 763</b>	<b>-79 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-232 000	-231 222	-231 000
Förbättringar	-54 000	-53 117	-53 000
Markanläggning	-428 000	-427 926	-428 000
	<b>-714 000</b>	<b>-712 265</b>	<b>-712 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 017 000</b>	<b>-2 465 196</b>	<b>-3 019 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 904 000</b>	<b>703 082</b>	<b>121 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	272	0
Låneräntor	-170 000	-154 259	-170 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-20	0
	<b>-170 000</b>	<b>-154 008</b>	<b>-170 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 074 000</b>	<b>549 074</b>	<b>-48 500</b>



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 12 / 3 2019



Alf Gunnar Dahl  
*Ordförande*



Ingrid Carina Maria Björsson  
*Vice ordförande*



Emil Kristoffer Kero  
*Sekreterare*



Joakim Peter Lindh  
*Kassör*



Rani Sandra Banth  
*Ledamot*



Samuel Lennart Hedin  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019



Rolf Grönlund  
*Intern revisör*

## REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF INGENJÖREN 10

Undertecknade, av årsmötet utsedda medlemsrevisorer vill härmed avge följande berättelse:


Vi har granskat verksamheten under perioden 1/1 2018 tom 31/12 2018 på följande sätt:

1. Vi har stickprovsvis granskat verifikaten i bokföringen.
2. Vi har gått igenom förvaltningsberättelsen, och kan konstatera att föreningens ekonomi är god.
3. Vi har gått igenom protokollen för verksamhetsåret, och jämfört beslut med genomförda åtgärder.

I samband med ovanstående granskningar har vi ställt frågor till styrelsen. Vi har på dessa frågor fått tillfredsställande svar.

Vi föreslår därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

Stockholm den 29 mars 2019



Rolf Grönlund



Per Larsson