

Årsredovisning för

Brf Ingenjören 3

716419-7555

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 (716419-7555) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-23 (tidigare ek. plan 1991-09-16) och nuvarande stadgar registrerades 1994-08-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 3 och 4 i Solna kommun omfattande adresserna Framnäsbacken 22, 24, 26, 28. Bostadsrättsföreningen Ingenjören 4 byggdes år 1964 & Ingenjören 3 byggdes 1975. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
105	lägenheter, bostadsrätt	7517
4	lägenheter, hyresrätt	231,5
2	lokaler	14,5

På föreningens fastighet finns 63 parkeringsplatser, samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandskyddskontoret Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2016 renoverades sex takterraser i port 22-26. Under 2016 och 2017 har vi haft återkommande problem med värmedistributionen i delar av fastigheten. I början av 2016 drabbades vi bl.a. av ett omfattande läckage i värmesystemet i port 28:a p.g.a. av ett sönderfryst trapphusaggregat. Detta skapade problem för flera medlemmar då man periodvis inte fick tillräckligt med värme i sina lägenheter. En justering av värmesystemet i 28:an och delar av 22-26 kommer att genomföras under 2017. I inledningen av 2017 genomfördes en rensning av samtliga frånluftskanaler och en ventilationskontroll. För fullt godkänd ventilation krävs fortsatta åtgärder för att förbättra inflödet av luft i lägenheter. Den under 2017 planerad takrenovering för del av fastigheten, port 22-26, skjuts sannolikt över till början av 2018.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Renovering av takterrasser
2015	Installation av frånluftsåtervinning inklusive nya frånluftsfläktar
2015	Renovering av tvättstugor samt ny maskinpark
2014	Byte till närvarostyrd belysning i gemensamma utrymmen
2010	Byte av undercentral för fjärrvärme
2009	Installation underjordsbehållare för sopor
2008	Byte till termostater på samtliga radiatorer
2003	Byte av maskiner i tvättstugor
1996	Ombyggnad av samtliga hissar
1996	Ombyggnad av balkonger
1994	Installation av underhållsfria yttre fönsterbågar i aluminium

Under åren har föreningen både i egen regi och via försäljning byggt om flera lokaler i fastigheten till Brf lägenheter och på så vis förstärkt föreningens kassa. Vi har efter tidigare stämmobeslut möjlighet att bygga om ytterligare två lokaler till brf lägenheter.

Information om årsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-31. På stämman deltog 33 medlemmar varav 1 fullmakt.

Styrelsen

Styrelse sedan årsstämman 2016-05-31:

<u>Namn</u>	<u>Funktion</u>	<u>Anmärkning</u>
Katarina Tiväng	Ordförande	Ett år kvar
Niklas Sunesson	Sekreterare	Ett år kvar
Mattias Jakobsson	Ledamot	I tur att avgå
Tommy Pettersson	Ledamot	Ett år kvar
Ulf Lundén	Ledamot	Under året avgått
Kim Falkbäck	Ledamot	I tur att avgå
Olof Josephsson	Suppleant	I tur att avgå
Inger Rothin	Suppleant	Ett år kvar

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden samt 4 arbetsmöten.

Revisorer

Revisor har varit Ola Trané med Jörgen Götehed som suppleant, båda från BoRevision och valda vid föreningsstämman.

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Lotta Malmsten (sammankallande), Mikael Knutsson och Fredrik Höglund.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är ca 445 kr per kvm.

Budgeten för 2017

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och föreningen jobbar kontinuerligt med att se över och sänka löpande kostnader. Under 2016 använde vi sparade medel vid renovering av takterrasser. Kommande takrenovering, vindisolering och nya rökgångar för skorstenar kommer att bekostas med sparade medel men kan delvis komma att kräva lånefinansiering.

Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Antalet lägenheter som överlåtits under året är 6. Antalet medlemmar vid årets början 156. Tillkommande medlemmar under året 10. Avgående medlemmar under året 9. Antal medlemmar vid årets slut 157.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3834	3937	4011	3995
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2436	-765	385	291
Balansomslutning	31 504	34 041	34 245	33 736
Soliditet (%)	96,0%	96,0%	97,7%	98,1%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 021 576	13 206 479	2 636 041	-9 396 913	-764 741	32 702 442
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			-860 405	860 405		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-764 741	764 741	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-2 447 203	-2 447 203
Belopp vid årets utgång	27 021 576	13 206 479	1 775 636	-9 301 249	-2 447 203	30 255 239

Resultatdisposition

Till stämman förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	-2 447 203
Balanserat resultat	<u>-9 301 249</u>
	-11 748 452

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 775 636
Överföring till Fond för yttre underhåll (0,3 % tax värde)	438 678
Ansamlad förlust	<u>- 10 411 494</u>
	-11 748 452

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 834 819	3 937 067
Övriga rörelseintäkter		94 602	41 506
Summa rörelseintäkter		3 929 421	3 978 573
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 583 054	-3 927 039
Övriga externa kostnader	5	-140 718	-46 148
Personalkostnader och arvoden	4	-153 930	-120 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 257	-649 422
Summa rörelsekostnader		-6 410 959	-4 742 874
Rörelseresultat		-2 481 538	-764 301
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		49 293	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		723	1 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 838	-1 672
Summa finansiella poster		45 178	-440
Resultat efter finansiella poster		-2 436 360	-764 741
Resultat före skatt		-2 436 360	-764 741
Skatter			
Skatt		-10 844	-
Årets resultat		-2 447 203	-764 741

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	25 727 822	26 157 758
Inventarier, maskiner och installationer	7	904 113	774 202
Summa materiella anläggningstillgångar		26 631 935	26 931 960
Summa anläggningstillgångar		26 631 935	26 931 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 096
Övriga fordringar		82 121	95 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 920	88 155
Summa kortfristiga fordringar		123 041	187 182
Kortfristiga placeringar	8	3 249 293	4 700 000
Övriga kortfristiga placeringar		3 249 293	4 700 000
Summa kortfristiga placeringar		3 249 293	4 700 000
Kassa och bank	9	1 499 768	2 222 623
Kassa och bank		1 499 768	2 222 623
Summa kassa och bank		1 499 768	2 222 623
Summa omsättningstillgångar		4 872 102	7 109 805
SUMMA TILLGÅNGAR		31 504 037	34 041 765

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 228 055	40 228 055
Fond för yttre underhåll		1 775 636	2 636 041
Summa bundet eget kapital		42 003 691	42 864 096
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 301 249	-9 396 913
Årets resultat		-2 447 203	-764 741
Summa fritt eget kapital		-11 748 452	-10 161 654
Summa eget kapital		30 255 239	32 702 442
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		527 506	727 779
Skatteskulder		2 673	-
Övriga skulder		2 400	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		716 219	611 004
Summa kortfristiga skulder		1 248 798	1 339 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 504 037	34 041 765

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	% per år
Byggnad	22 832 751	1%
Ombyggnad	4 763 714	5%
Ombyggnad	491 871	5%
Ombyggnad lokal	308 547	5%
Frånluftsåtervinning	3 231 794	5%
	31 628 677	
Maskiner och inventarier	333 543	5%
Bokningssystem	144 019	10%
Tvättutrustning	602 296	10%
Inventarier	64 394	10%
Installation	168 838	3,3%
	1 313 090	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 352 932	3 441 108
Hyror	461 713	462 379
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 174	33 580
	3 834 819	3 937 067

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	49 867	21 885
Städning	104 444	96 201
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 933	23 098
Trädgårdsskötsel	82 928	104 549
Snöröjning	68 377	37 234
Sotning	-	1 500
Reparationer	657 850	488 531
El	431 800	237 299
Uppvärmning	567 235	765 377
Vatten	144 290	140 345
Sophämtning	113 423	114 821
Försäkringspremie	72 590	72 211
Självrisk	-	2 000
Fastighetsavgift bostäder	138 212	134 244
Fastighetsskatt lokaler	2 260	2 210
Övriga fastighetskostnader	17 058	16 057
Kabel-tv/Bredband/IT	57 321	94 887
Förvaltningsarvode ekonomi	147 378	144 341
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 559	11 888
Panter och överlåtelse	18 809	33 580
Förvaltningsarvode teknik	5 973	5 959
Teknisk förvaltning utöver avtal	116 970	28 200
Juridiska åtgärder	4 659	20 376
Övriga externa tjänster	32 196	22 178
	2 844 132	2 618 971
Underhåll		
Bostäder	-	29 451
Tvättstuga	70 499	1 101 506
Installationer	264 190	-
VA/Sanitet	-	100 188
Värme	42 913	-
El	16 403	24 882
Byggnad	85 001	52 041
Balkonger	2 259 916	-
	5 583 054	3 927 039
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 583 054	3 927 039

Not 4 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2016	2015
Styrelsearvode	125 000	103 700
Sociala kostnader	28 930	16 565
	153 930	120 265

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	9 138	7 810
Konsultarvode	105 580	12 838
Revisionarvode	26 000	25 500
Summa	140 718	46 148

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 832 751	22 832 751
-Ombyggnad	8 795 926	5 564 132
-Årets nyanskaffning	-	3 231 794
-Mark	4 919 000	4 919 000
	36 547 677	36 547 677
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 389 919	-9 940 414
-Årets avskrivning enligt plan	-429 936	-449 505
	-10 819 855	-10 389 919
Redovisat värde vid årets slut	25 727 822	26 157 758
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 226 000	73 221 000
Mark	73 000 000	76 000 000
	146 226 000	149 221 000
Bostäder	146 000 000	149 000 000
Lokaler	226 000	221 000
	146 226 000	149 221 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 079 858	748 512
-Avyttringar och utrangeringar	-	-270 950
-Årets nyanskaffning	233 232	602 296
	1 313 090	1 079 858
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		

-Vid årets början	-305 656	-376 689
-Avyttringar och utrangeringar		270 950
-Årets avskrivning enligt plan	-103 321	-199 917
	-408 977	-305 656
Redovisat värde vid årets slut	904 113	774 202

Not 8 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Lux korträntefond Mega	3 249 293	3 358 657
	3 249 293	3 358 657

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	1 042 069	2 036 935
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	457 699	185 688
Summa	1 499 768	2 222 623

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	-	-

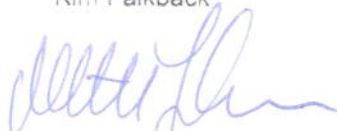
Brf Ingenjören 3
716419-7555

Underskrifter

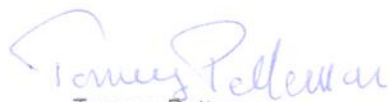
Stockholm 2017-05-14



Kim Falkbäck



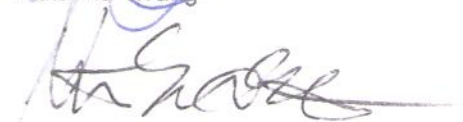
Mattias Jakobsson



Tommy Pettersson



Katarina Tivang



Niklas Sunesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- -

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB