

Årsredovisning för  
**Brf Ingenjören 3**  
716419-7555

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 (716419-7555) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## 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 2019-03-13 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)
106	lägenheter, bostadsrätt	7 567,5
3	lägenheter, hyresrätt	181
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 2019 har föreningens utemiljö inklusive parkering rustats upp. Takreoveringen avslutades. Problemen med värmedistributionen i delar av fastigheten har fortsatt. Åtgärder har vidtagits under hela 2019. I inledningen av 2017 genomfördes en rensning av samtliga frånluftskanaler och en ventilationskontroll, så kallad OVK. För fullt godkänd ventilation krävs dock fortsatta åtgärder för att förbättra inflödet av luft i lägenheter. Arbetet har fortsatt under hela 2018 och 2019. Det har varit mycket svårt att få tillgång till alla lägenheter för att genomföra kontroller och göra åtgärder. Slutbesiktning görs under 2020.

Under året har föreningen drabbats av flera stora vattenskador vilket genererat både mycket arbete och stora kostnader.

Föreningen har också haft inbrott i källarlokalerna.

Föreningen har sålt en hyresrätt och har därmed totalt 106 bostadsrätter i föreningen.

T.P. DM Ull

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Upprustning av trädgård och parkering
2018	Renovering av tak i 22-26 inkl vindar och rökgångar
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

### Information om årstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-08. På stämman deltog 43 medlemmar varav 7 fullmakter.

### Styrelsen

Styrelse sedan årsstämman 2019-05-08:

<u>Namn</u>	<u>Funktion</u>	<u>Anmärkning</u>
Katarina Tiväng	Ordförande	I tur att avgå
Lotta Malmsten	Sekreterare	Ett år kvar
Hawbir Hussein	Ledamot	I tur att avgå
Tommy Pettersson	Ledamot	I tur att avgå
Pia Andersson	Ledamot	I tur att avgå
Thomas Pettersson	Ledamot	Ett år kvar
Olof Josephsson	Suppleant	Ett år kvar
Anita Enström	Suppleant	I tur att avgå

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden samt 2 arbetsmöten.

### Revisorer

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

### Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Saeed Hooshidar (sammankallande) och Eva Nilsson .

### Förvaltning

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

T.P. JMK

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är ca 466 kr per kvm.

### Budgeten för 2020

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och föreningen jobbar kontinuerligt med att se över och sänka löpande kostnader. Eventuella renoveringar bekostas av sparade medel i nuläget. Under 2020 projekteras för ev hissbyte, stamrening, laddstolpar och rening av balkongpelare i 28:an.

Inför 2020 har styrelsen fattat beslut om höjd avgift med 5%. Detta har ännu inte verkställts då vi avvaktar den finansiella utveckling maa Coronakrisen.

### Medlemsinformation

Antalet lägenheter som överlåtits under året är 4. Antalet medlemmar vid årets början 154. Tillkommande medlemmar under året 6. Avgående medlemmar under året 5. Antal medlemmar vid årets slut 155.

TR 27 100

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 951	3 844	3 833	3 834
Resultat efter fin. poster (tkr)	-230	-3 269	547	-2 436
Soliditet (%)	97,7	96,1	97,4	96

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 021 576	13 206 479	438 678	-9 864 142	-3 300 265	27 502 326
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-3 300 265	3 300 265	
Upplåtelse under året	176 362	2 333 638				2 510 000
Årets resultat					-229 871	-229 871
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 197 938</b>	<b>15 540 117</b>	<b>438 678</b>	<b>-13 164 407</b>	<b>-229 871</b>	<b>29 782 455</b>

T.P. MUA

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-13 164 407
Årets resultat	-229 871
<b>Totalt</b>	<b>-13 394 278</b>
Avsättning till yttre fond	-603 000
Uttag ur yttre fond	489 539
Balanseras i ny räkning	-13 280 817
<b>Summa</b>	<b>-13 394 278</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

T.P. *DM* *1/10*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 950 644	3 844 273
Övriga rörelseintäkter	3	248 657	42 330
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 199 301</b>	<b>3 886 603</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 671 412	-6 343 646
Övriga externa kostnader	5	-70 645	-202 097
Personalkostnader och arvoden	6	-153 933	-157 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 244	-533 244
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 429 234</b>	<b>-7 236 228</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-229 933</b>	<b>-3 349 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	80 894
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		61	60
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>61</b>	<b>80 954</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-229 872</b>	<b>-3 268 671</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-229 872</b>	<b>-3 268 671</b>
Skatt		-	-31 594
<b>Årets resultat</b>		<b>-229 871</b>	<b>-3 300 265</b>

T.P. pm/k

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	24 438 014	24 867 950
Inventarier, maskiner och installationer	8	594 189	697 497
Summa materiella anläggningstillgångar		25 032 203	25 565 447
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 032 203	25 565 447
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		39 176	17 112
Övriga fordringar		70 813	88 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 778	92 384
Summa kortfristiga fordringar		205 767	197 594
<b>Kortfristiga placeringar</b>	9	830 187	830 187
Övriga kortfristiga placeringar		830 187	830 187
Summa kortfristiga placeringar		830 187	830 187
<b>Kassa och bank</b>	10	4 410 853	2 018 297
Kassa och bank		4 410 853	2 018 297
Summa kassa och bank		4 410 853	2 018 297
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 446 807	3 046 078
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 479 010	28 611 525



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 738 055	40 228 055
Fond för yttre underhåll		438 678	438 678
Summa bundet eget kapital		43 176 733	40 666 733
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 164 407	-9 864 142
Årets resultat		-229 871	-3 300 265
Summa fritt eget kapital		-13 394 278	-13 164 407
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 782 455</b>	<b>27 502 326</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		197 814	313 407
Skatteskulder		9 390	40 391
Övriga skulder		2 100	205 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		487 251	550 276
Summa kortfristiga skulder		696 555	1 109 199
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 479 010</b>	<b>28 611 525</b>

T.P. J.M.L.

## 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	22 832 751	1%
Ombyggnad	4 763 714	5%
Ombyggnad	491 871	5%
Ombyggnad lokal	308 547	5%
Frånluftsåtervinning	3 231 794	5%
	<hr/>	
	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%
	<hr/>	
	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

	2019	2018
Årsavgifter	3 525 026	3 357 965
Hyror	415 918	464 747
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 700	21 561
	<b>3 950 644</b>	<b>3 844 273</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga intäkter	43 532	42 330
Försäkringsersättning, avser år 2018, inbetalning kunde inte identifieras år 2018 och var därför bokförd som övrig skuld i bokslut 2018	205 125	-
<b>Summa</b>	<b>248 657</b>	<b>42 330</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	78 975	108 347
Städning	125 601	123 216
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 876	53 184
Trädgårdsskötsel	114 409	99 322
Snöröjning	47 826	56 752
Sotning	-	4 500
Reparationer	887 214	239 002
El	570 961	523 456
Uppvärmning	423 317	457 231
Vatten	123 834	149 799
Sophämtning	104 589	79 874
Försäkringspremie	79 274	77 945
Fastighetsavgift bostäder	150 093	145 733
Fastighetsskatt lokaler	-	2 260
Övriga fastighetskostnader	71 763	18 051
Kabel-tv/Bredband/IT	28 655	29 403
Förvaltningsarvode ekonomi	162 575	160 632
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 300	1 231
Panter och överlåtelse	9 533	23 848
Förvaltningsarvode teknik	6 316	6 294
Teknisk förvaltning utöver avtal	98 383	76 942
Juridiska åtgärder	14 825	390
Övriga externa tjänster	46 554	40 434
	<b>3 181 873</b>	<b>2 477 846</b>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	35 938	-
Ventilation	105 476	-
Stambyte	-	10 519
Tak	348 125	3 585 547
Övrigt	-	269 734
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 671 412</b>	<b>6 343 646</b>

T.P. *[Signature]*

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	818	2 753
Annonser/Reklam	1 500	-
Konsultarvode	68 327	196 700
Besiktning- och utredningskostnader	-	2 644
<b>Summa</b>	<b>70 645</b>	<b>202 097</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2019	2018
Styrelsearvode	124 600	125 000
Sociala kostnader	29 333	32 241
	<b>153 933</b>	<b>157 241</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 832 751	22 832 751
-Ombyggnad	8 795 926	8 795 926
-Mark	4 919 000	4 919 000
	<b>36 547 677</b>	<b>36 547 677</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 679 727	-11 249 791
-Årets avskrivning enligt plan	-429 936	-429 936
	<b>-12 109 663</b>	<b>-11 679 727</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 438 014</b>	<b>24 867 950</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	81 000 000	73 223 000
Mark	120 000 000	73 000 000
	<b>201 000 000</b>	<b>146 223 000</b>
Bostäder	201 000 000	146 000 000
Lokaler	-	226 000
	<b>201 000 000</b>	<b>146 226 000</b>

T.P. J.M.L.

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 313 090	1 313 090
	<u>1 313 090</u>	<u>1 313 090</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-615 593	-512 285
-Årets avskrivning enligt plan	-103 308	-103 308
	<u>-718 901</u>	<u>-615 593</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>594 189</b>	<b>697 497</b>

### Not 9 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknadsvärde</i>
Handelsbanken Fonder AB Kortränta	830 187	859 276
	<u>830 187</u>	<u>859 276</u>

### Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	448 329	406 287
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	3 962 524	1 612 010
<b>Summa</b>	<b>4 410 853</b>	<b>2 018 297</b>

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2019-12-31

2018-12-31

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

**Summa ställda säkerheter**

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ -

***Eventalförpliktelser***

Övriga eventalförpliktelser

**Summa eventalförpliktelser**

\_\_\_\_\_ Inga \_\_\_\_\_ Inga  
- -

T.P. J.M.K.

## Underskrifter

Stockholm 2020-05-17



Thomas Pettersson



Katarina Tiväng



Tommy Pettersson



Hawbir Hussein



Ann-Charlotte Malmsten



Pia Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB