

Styrelsen för BRF Ingenjören 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. År 2012 är föreningens femtonde verksamhetsår.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1992-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-14 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1997-11-07 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingenjören 14	1998-01-19	Stockholm stad

Säljare var Danielsson Entreprenad AB (DEAB).
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsvärden, försäkring och fonderingar

Fastigheten är taxerad till 50.339.000 kronor.
Byggnadsvärdet är 25.099.000 kronor och markvärdet är 25.240.000 kronor.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Byggnadsår och areor

Fastighetens byggår är 1935. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar.
Fastighetens värdeår är 1975.
Fastigheten totalrenoverades och vindslägenheter byggdes till 1984.
Byggnadens totalarea är enligt taxeringsbeskedet 2.473 kvm varav 2.106 kvm utgör bostadsarea och 367 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt, tre lägenheter med hyresrätt och fem lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

Antal lägenheter	Antal rum och kök	Area ca
12 varav 1 hyresrätt	1 rum och kök	552 kvm
13 varav 1 hyresrätt	2 rum och kök	854 kvm
3	3 rum och kök	262 kvm
4 varav 1 hyresrätt	4 rum och kök	438 kvm
Total bostadsarea		2.106 kvm

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area
1 restaurang	56
1 restaurang	78
1 frisörsalong	30
1 köksinredningsbutik	160
1 begravningsentreprenör	34

Byggnadens tekniska status, investeringar och underhållsåtgärder

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid mer ekonomiskt än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-07-26 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdateras årligen och senast våren 2012. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Nedanstående investeringar och underhållsåtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Förbättrad ventilation butik	2012	
Ombyggnad avluft till fettavskiljare	2012	
Förbättrad belysning i källare och gång	2012	
Balkong- och terrassbyggnation	2011	Berörda bostadsrättsägare och hyresgäster
Stamspolning	2011	
Byggnation av cykelramp till gården	2011	
Dragnig av Stokabnät	2011	
Dragnig av lokalt nätverk	2010	
Ny belysning i trapphus	2010	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Renovering av hiss	2009	
Fastighetsboxar i entrén	2009	
Installation av fibernät	2009	
Renovering av entrén	2008	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Ny tvättmaskin	2008	
Stamspolning	2007	
Målning av fönster mot gatan	2006	
Omputsning av fasad mot gatan	2006	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Balkong- och terrassbyggnation	2005	Berörda bostadsrättsägare
Samlingsledning för vatten och avlopp	2004	
Målning av tvättstuga	2003	
Totalrenovering med tillbyggnad av vindslägenheter	1984	Byte av samtliga stammar och elstigar samt tak-, fasad- och fönsterrenovering

Förvaltning

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice
EI	Fortum
Fjärrvärme	Fortum
Hisservice	Hissen AB
Sophämtning	Liselotte Löof
Städning	EFT Städ AB
Snöskottning	WM Tak & Fasad AB
TV	Com Hem AB
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
Tvättstuga	Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat

Föreningen har under året inte haft några anställda.
Arvodet har inte utgått till styrelseledamöter eller revisor.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.
Föreningen har under året haft 29 röstberättigade medlemmar.

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

<u>Lägenhet</u>	<u>Ny medlem</u>
21 (1304)	Carin Kappe
27 (1403)	Rikard Lidhamn och Anna Simonsson
28 (1404)	Fredrik Nilsson och Anna-Karin Andersson
32 (1504)	Tony Kjellström och Lisbeth Kjellström Joelsson

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och köparen debiteras eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Under 2012 har styrelsen beviljat två andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelser är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Torbjörn Almqvist	Ledamot	Ordförande
Ginnie Carlsson	Ledamot	
Birgitta Nilsson *)	Ledamot	Sekreterare
Carl-Johan Ottosson	Ledamot	Vice ordförande
Liisa Nordenstam	Ledamot	
Tobias Johansson	Ledamot	
Hasse Östlund	Ledamot	
Eva Dahlgren	Suppleant	
Anna Platt	Suppleant	
Nina Hjelmkvist	Suppleant	

*) Medlem i styrelsen enligt Bostadsrättslag (1991:614) 2 kap 11 §, 2 st.

Är ej röstberättigad och deltar ej i beslut.

Ordinarie ledamöter och suppleanter väljs på ett år.

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

Revisor

Roger Gåvsten	Revisor
Sue Anne Moody	Revisorssuppleant

Valberedning

Sue Anne Moody
Anna Forsberg
Helena Trostedt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-17.

Väsentliga händelser under 2012 och utförda underhållsarbeten

Balkong- och terrassbygge

Frågan om att bygga balkonger och terrasser mot gatan uppkom 2010 för att öka lägenheternas och fastighetens attraktivitet. Styrelsen presenterade underlag vid boendemöte och fick i uppdrag att gå vidare och ansöka om bygglov.

Vid extrastämma 2011 redovisades byggnation av balkonger mot Ringvägen och Blekingegatan enligt beviljat bygglov. Extrastämman fattade beslut om byggnation på innehavarnas bekostnad inklusive avsättning för framtida underhåll. Två hyresgäster visade intresse och i syfte att höja fastighetens värde uppfördes balkonger till två hyresrätter mot ersättning till föreningen enligt gällande praxis. Totalt uppfördes 19 balkonger/terrasser.

En konsult engagerades av balkongbyggargruppen med föreningens tillstyrkan som projektledare för avtalsskrivning och kontakter med entreprenören Balcona AB. Representanter för byggarna och konsulten bildade en balkonggrupp som hanterade allt löpande arbete och uppkomna frågeställningar med berörda och rapporterade till styrelsen.

Byggnationen fortlöpte väl, dock med viss fördröjning enligt plan.

Lokalhyresgäster reste krav på ersättning p g a störande byggnadsställningar. Förlikning med samtliga berörda lokalhyresgäster kunde träffas först vid årsskiftet 2012/2013. Den långa förlikningsprocessen medför att slutredovisningen och slutbetalningar från balkongbyggarna kan göras först 2013.

Föreningens lån

Föreningens lån ligger hos Nordea och styrelsen har kontaktat såväl Nordea som flera andra banker för att om möjligt sänka räntekostnaderna. Vid utvärderingen har vi konstaterat att Nordea lämnat de mest prisvärda offerterna och vi behåller Nordea som bank. Viss amortering har skett under året.

Tekniska installationer i restauranglokalerna

De tekniska installationerna i restauranglokalerna har förbättrats för att uppnå en godtagbar teknisk standard samt undvika besvär för boende och lokalförhyrarna.

Underhållsarbeten

Genom underhållsplanen och regelbunden översyn kan vi i tid vidta åtgärder för att bevara fastigheten i gott skick, undvika värdeminskning och hålla kostnaderna nere. Underhållsinsatser i form av arbeten med ventilation, åtgärder vid läckage, översyn av belysningen i källaren och liknande har gjorts under året.

Möten med nya medlemmar

Vi har fått nya medlemmar under året och styrelsens förhoppning är givetvis att de ska trivas bra med sitt boende och med föreningen. Styrelsen har träffat de nya medlemmarna för att berätta om huset och föreningen och ge tips om sådant som är bra att känna till. Träffarna har varit uppskattade från båda håll och vi kommer att fortsätta med dem.

Trivselregler

Under året har vi sett över och reviderat föreningens trivselregler.

Boendeaktiviteter

Vårens städning med efterföljande förtäring lockade många och våra gemensamma utrymmen blev rena och fina. Alla boende var välkomna till städkvällen liksom till adventsglöggen.

Styrelsen välkomnar förslag från boende på gemensamma aktiviteter av olika slag.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder är oförändrade sedan 2004. Bredbandsavgiften har tillfälligt ingått i avgiften under 2012.

Lån

Föreningen har tre stycken lån hos Nordea om sammanlagt 10 996 861 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 12. Föreningens kortfristiga placeringar har använts till investeringar och underhållsarbeten som därmed inte krävt ytterligare lån.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tKr)	1 867	1 846	1 822	1 812
Res efter fin. poster (tKr)	81	31	279	74
Årsavg. per m2 bostadsyta (kr)	418	418	418	418
Soliditet (%)	66	61	65	64

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-675 709
årets vinst	80 655
	-595 054
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	151 017
i ny räkning överföres	-746 071
	-595 054

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		786 424	786 425
Hysesintäkter	1	1 070 580	1 051 199
Övriga intäkter	2	10 437	7 827
		1 867 442	1 845 452
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-232 505	-215 864
Taxebundna kostnader	4	-481 597	-506 249
Övriga driftskostnader	5	-197 634	-214 014
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-108 463	-109 797
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-103 070	-101 054
Av- och nedskrivningar	7, 8, 9, 10	-252 964	-252 964
		-1 376 233	-1 399 944
Rörelseresultat		491 209	445 508
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 235	13 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 789	-427 362
		-410 554	-414 127
Resultat efter finansiella poster		80 655	31 381
Resultat före skatt		80 655	31 381
Årets resultat		80 655	31 381

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 324 414	29 469 650
Installation bredband	8	59 827	69 827
Ombyggnation	9	1 244 672	1 254 610
Fasadrenovering	10	1 667 998	1 755 788
Summa materiella anläggningstillgångar		32 296 911	32 549 875
Summa anläggningstillgångar		32 296 911	32 549 875
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Pågående projekt balkongbygge		34 510	665 191
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	5 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 630	47 457
		48 630	53 112
<i>Kassa och bank</i>		1 336 447	1 396 798
Summa omsättningstillgångar		1 419 588	2 115 101
SUMMA TILLGÅNGAR		33 716 499	34 664 976

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 405 085	15 405 085
Upplåtelseavgift		5 838 072	5 838 072
Balkongfond		776 043	776 043
Fond för yttre underhåll		1 065 546	914 529
		23 084 746	22 933 729
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-826 726	-707 090
Årets resultat		80 655	31 381
		-746 071	-675 709
Summa eget kapital		22 338 674	22 258 019
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		10 996 861	11 821 865
Övriga skulder		109 785	109 785
Summa långfristiga skulder		11 106 646	11 931 650
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 606	151 309
Aktuella skatteskulder		3 577	13 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 736	266 531
Övriga skulder		45 260	44 382
Summa kortfristiga skulder		271 178	475 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 716 499	34 664 976
Ställda säkerheter		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,75
Installation bredband	10
Ombyggnation	0,75
Fasadrenovering	4

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyra	282 420	262 830
Hyra lokal med moms	730 084	728 915
Ersättning fastighetsskatt	58 076	59 454
	1 070 580	1 051 199

Not 2 Övriga intäkter

	2012	2011
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 407	5 277
Kabel-tv	2 660	2 550
Övriga ersättningar och intäkter	2 370	0
	10 437	7 827

Not 3 Underhållskostnader

	2012	2011
Övriga reparationer	231 747	213 968
Markytor, trädgård	758	1 896
	232 505	215 864

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	-39 468	-53 421
Värme	-305 767	-278 654
Vatten och avlopp	-48 563	-64 203
Sophämtning och renhållning	-87 799	-109 971
	-481 597	-506 249

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Städning	-21 813	-21 809
Obligatoriska besiktningkostnader, hiss	-3 946	-1 234
Hisservice	-7 210	-14 111
Fastighetsförsäkring	-32 177	-30 771
Kabel-tv	-9 453	-9 230
Fastighetsskötsel	-42 730	-41 513
Övriga fastighetskostnader	-12 412	-15 196
Bredband	-45 692	-45 692
Snöröjning	-20 359	-26 898
Sotning	0	-7 149
Hyressättningsavgift, HGF	-1 842	-411
	-197 634	-214 014

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Fastighetsförvaltning	-52 937	-51 978
Bankkostnader	-9 775	-9 284
Föreningsavgift	-9 577	-9 577
Främmande tjänster	-31 728	-27 495
Möteskostnader	0	-4 733
Revisionsarvode	-2 627	-6 730
Porto	-1 819	0
	-108 463	-109 797

Not 7 Byggnader och mark

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 502 959	31 502 959
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	31 502 959	31 502 959
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 033 309	-1 888 073
Årets avskrivning enligt plan	-145 236	-145 236
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 178 545	-2 033 309
Planenligt restvärde vid årets slut	29 324 414	29 469 650
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 099 000	25 099 000
Mark	25 240 000	25 240 000
	50 339 000	50 339 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	44 400 000	44 400 000
Lokaler	5 939 000	5 939 000
	50 339 000	50 339 000

Not 8 Installation bredband

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 827	99 827
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	99 827	99 827
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-30 000	-20 000
Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
Utgående avskrivning enligt plan	-40 000	-30 000
Planenligt restvärde vid årets slut	59 827	69 827

Not 9 Ombyggnation

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 325 005	1 325 005
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 325 005	1 325 005
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-70 395	-60 457
Årets avskrivningar enligt plan	-9 938	-9 938
Utgående avskrivning enligt plan	-80 333	-70 395
Planenligt restvärde vid årets slut	1 244 672	1 254 610

Not 10 Fasadrenovering

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 194 738	2 194 738
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 194 738	2 194 738
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-438 950	-351 160
Årets avskrivningar enligt plan	-87 790	-87 790
Utgående avskrivning enligt plan	-526 740	-438 950
Planenligt restvärde vid årets slut	1 667 998	1 755 788

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	15 405 085		0	15 405 085
Upplåtelseavgift	5 838 072		0	5 838 072
Balkongfond	776 043		0	776 043
Fond för yttre underhåll	914 529		151 017	1 065 546
Balanserad vinst	-707 090	31 381	-151 017	-826 727
Årets resultat	31 381	-31 381	80 655	80 655
Summa	22 258 020	0	80 655	22 338 674

Not 12 Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

	Ränta (%)	Ränta bunden t.o.m	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
			2012-12-31	2011-12-31
Nordea Hypotek	3,330	2016-09-21	4 965 625	5 728 125
Nordea Hypotek	3,510	rörlig	3 015 618	3 046 870
Nordea Hypotek	2,930	2014-09-17	3 015 618	3 046 870
			10 996 861	11 821 865

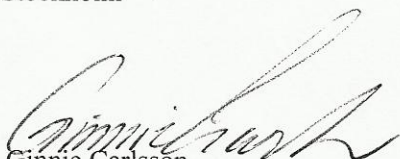
Kortfristig del av långfristig skuld

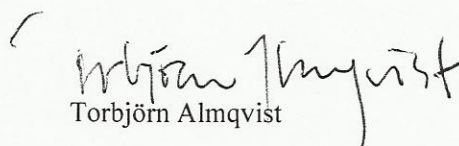
125 004	125 004
125 004	125 004


Summa långfristig skuld


10 871 857	11 696 861
10 871 857	11 696 861

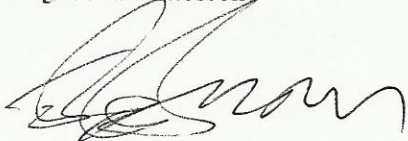
Stockholm



Ginnie Carlsson

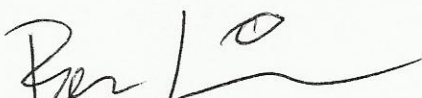

Torbjörn Almquist


Carl-Johan Ottosson


Liisa Nordenstam


Tobias Johansson


Hasse Östlund


Min revisionsberättelse har lämnats

Roger Gåvsten
Internrevisor

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14

Orgnr 716421-8773

Revisionsrapport

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsen förvaltning för år 2012 för Brf Ingenjören 14. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.


Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sina uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2012

Stockholm den 28/3 2013


Roger Gävsten
Internrevisor