

Styrelsen för BRF Ingenjören 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 2017 är föreningens tjugonde 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

Ingenjören 14

Kommun

Stockholms stad

Säljare var Danielsson Entreprenad AB (DEAB).

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsvärden, försäkring och fonderingar

Fastigheten är taxerad till 52 678 000 kronor.

Byggnadsvärdet är 25 618 000 kronor och markvärdet är 27 060 000 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:

<u>Antal lägenheter</u>	<u>Antal rum och kök</u>	<u>Area ca</u>
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
<u>4 varav 1 hyresrätt</u>	<u>4 rum och kök</u>	<u>438 kvm</u>
Total bostadsarea		2.106 kvm

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Area</u>
1 restaurang	56
1 restaurang	78
1 frisörsalong	30
1 vitvarubutik	160
1 begravningsentreprenör	34

Byggnadens tekniska status, investeringar och underhållsåtgärder, se även underhållsplan

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden 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 2017. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Nedanstående investeringar och underhållsåtgärder har genomförts tom 2017 resp. planeras 2018:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Stambyte plan 1-5	2018	
Byte av stuprör mot Blekingegatan	2017	
Installation av dörröppnare mot Blekingegatan	2017	
Lagning av putsskador innergård	2017	
Planering stambyte avlopp plan 1-5	2017	
Stambyte avlopp källare och plan 0	2016	
Stambyte två lägenheter plan 4 och 5	2016	
Stamspolning	2016	
Tätning av fönster plan 5	2016	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2016	
Väggmålningar pl 1 och 2	2016	Formgivning Anna Forsberg
Väggmålningar pl 3 och 4	2015	Formgivning Anna Forsberg
Underhållsplan hyresrätter	2015	
Nya termostater och injustering radiatorer	2015	
Ny mangel	2015	
Byte av värmeväxlare	2014	
Byte av avloppsrör i källaren	2014	
Radonmätning	2014	Godkänt resultat
Renovering av trapphusfönster	2013	
Ny tvättmaskin	2013	
Översyn av och rutiner för brandskydd	2013	
Förbättring av 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	
Dragning av Stokabnät	2011	
Dragning 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:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice
El	Fortum AB Fjärrvärme
Hisservice	Hissen AB
Sophämtning	RenoNorden AB
Städning	Green Quality
Takskottning	WM Tak & Fasad AB
Sotning	Peter Sotare AB
Fastighetsnät	Stockholms Stadsnät, egna val bredband, telefoni, TV
Tvättstuga	Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden 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 två bostadsrätter överlåtits.

<u>Lägenhet</u>	<u>Ny medlem</u>
1305	Johan Nilsson Gerker Kay
1102	Petter Norberg

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

Under 2017 har styrelsen beviljat fem andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelser är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap och föreningens stadgar
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden
- Avgift enligt lag uttas för föreningens extra kostnader

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Gyllberg	Ledamot	Ordförande
Stefan Nordenberg	Ledamot	Kassör fr.o.m. 2016-09
Helena Trostedt	Ledamot	
Carl-Johan Ottosson	Ledamot	
Ginnie Carlsson	Ledamot	
Jonas Nilsson	Ledamot	
Inger Jonsson	Ledamot	
Fredrik Nilsson	Suppleant	
Hampus Ekenbrink	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden inklusive protokoll nr 220 från årsstämman.

Revisor

ABC-Revision AB	Revisor
Anna-Karin Andersson	Revisorssuppleant

Valberedning

Sue Anne Moody, sammankallande
Torbjörn Almqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04.

Väsentliga händelser under 2017 och utförda underhållsarbeten

Lägenhet nr 1401

Hyresrätt: under hösten återgick hyresrätten till föreningen och kommer att ombildas till bostadsrätt och säljas. Detta kommer att ske när stambytet är färdigt.

Lokalöverlåtelse

Pizzeria Verona har överlåtit sin verksamhet till Erdogdu Restaurang AB.

Avloppsstammar

Stambyte krävs och en total bedömning av stammarna har påbörjats. Extern konsult har anlitats för bedömning av åtgärder och styr- och arbetsgrupp har bildats. Projektet är stort och kräver god framförhållning vad avser planering, upphandling och finansiering. Påtagliga åtgärder för boende beräknas under år 2018.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Genomförd OVK-kontroll med smärre anmärkningar för bostäder men mer omfattande för lokaler. Åtgärder har skett under året.

Boendes renoveringar

Styrelsen ska skriftligt informeras om planer på renoveringar och förändringar i lägenhet. Detta ska ske i god tid och styrelsebeslut ska finnas innan arbetet får påbörjas.

Vid arbeten på vatten- och avloppsstammar liksom vid arbeten som berör elinstallationer måste alltid behörig yrkesman anlitas. Skador ska hanteras skyndsamt.

Andrahandsupplåtelser

Styrelsen har gjort en genomlysning av regelverket vid andrahandsupplåtelser enligt lag och stadgar. Riktlinjer diskuterades vid medlemsmöte under hösten. Boende ska i god tid meddela önskemål om längre upplåtelser till styrelsen. Styrelsebeslut ska finnas innan andrahandsupplåtelse får påbörjas. Det är inte tillåtet att korttidsuthyra bostadsrätten via Airbnb.

Hyresförhandling

Lokalhyresgästen har efter förhandling accepterat en justering av hyran och Pizzeria Verona har bytt ägare.

Föreningens lån

Styrelsen har diskuterat föreningens låneläge med Botema. För att finansiera stamrenovering kommer föreningen behöva ta nya lån. För att säkerställa finansiering av stambytet är föreningen beviljad lån på 15 mkr, beslut kring exakt lånebelopp är bordlagt till slutgiltig kostnad för stambyte är fastställd. Amortering har gjorts med 281 256 kr under året. Lånen ligger hos Nordea.

Allmän trivsel

Underhållsplanen och regelbunden tillsyn bevarar fastigheten i gott skick och påverkar kostnader och värdeminskning positivt. Till trivseln bidrar takterrass och uteplats och att gården hålls i gott skick. Även städkväll där vi både jobbar ihop och äter litet efteråt påverkar trivseln positivt.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott. Föreningen har haft ökade kostnader avseende projekteringen och planeringen av stambytet med hjälp av externa konsulter. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna. Vidare har medlemmarnas egna arbetsinsatser för att hålla nere underhållskostnader stor vikt och påverkar även årsavgifterna.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostadsrättslägenheter var oförändrade sedan 2004. Bredbandsavgiften har tillfälligt ingått i avgiften 2017.

Lån

Föreningen har tre stycken lån hos Nordea om sammanlagt 10 154 420 SEK. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8. Amorteringar har gjorts under året med 187 507 SEK. Föreningens kortfristiga placeringar har använts till investeringar och underhållsarbeten som därmed inte krävt ytterligare lån.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är den som äger bostaden vid ingången av året skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas med 1 315 SEK per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

UNDERHÅLLSPLAN ING 14

Leon eriksson 2007 rev 2018-04-17 JG

snart

aktuellt

Fasad mot gatan/oorganisk färg	Mycket bra	Renovering	1300000	2025	2043	
Fasad mot gård/organisk färg	mindre bra	omputsning	950000	2020	2050	
balkonger gjutna/stål gatufasaden	bra	renovering/målning	110000	2025	2040	
balkonger av stål gårdsfasaden	bra	renovering/målning	150000	2025	2035	
Fönster mot gatan	dåligt	renovering samt underhållsmålning	360000	2019	2022	
fönster mot gård	mindre bra	renovering samt underhållsmålning	190000	2019	2021	
takplåt	bra	underhållsmålning	250000	2020	2027	
Stuprör mot gata	mindre bra	bytes	75000	2027	2047	
Stuprör mot gård	mindre bra	bytes	55000	2020	2031	
Fönsterbleck gata	bra	bytes	60000	2022	2047	
Fönsterbleck gård	bra	bytes	35000	2022	2047	
trapphus tak o väggar	bra	underhållsmålning	115000	2025	2034	e balkongbygg
tvättstuga golv	mindre bra	nytt/klinker	15000	2020	2037	
tvättstuga väggar o tak	bra	målning	10000	2020	2037	
Tvättmaskin 1	bra	bytes	36000	2022	2042	
tvättmaskin2	bra	bytes	36000	2025	2045	
torktumlare	bra	bytes	25000	2020	2037	
torkskåp	bra	bytes	19000	2020	2037	
kallmangel	Mycket bra	bytes	18000	2037	2057	
källargångar golv vägg tak	bra	underhållsmålas	95000	2030	2050	
källargångar blekingegatan	bra	underhållsmålas	12000	2020	2050	
undercentral växlare	mindre bra	bytes	600000	2040	2040	
undercentral ytor	mindre bra	underhållsmålas	4000	2025	2042	
städutrymme	dåligt	målas	5000	2020	2023	
cykelfrd väggar tak	bra	målas	9000	2020	2042	
mätarrum	mindre bra	städas		2020		
barnvagnsrum väggar tak	dåligt	målas	8000	2020	2028	vent dålig
torsoprum	dåligt	målas	6000	2020	2023	
soprum kylsop	dåligt	städas	8000	2016		
hisskorg	bra	Renovering	20000	2029	2049	
tilluft verona	saknas		140000	2019		
tilluft sushi	saknas	Åtgärdat 2012	110000	2030		
dörr verona			15000	2030		
fasad verona	dåligt skick	stenkomplettering utbyte fd dörrar		2020		
Stambyte	dåligt skick	ca 10 595 000 exkl. moms		2018		
Lgh 124 Alverland	11årsuhåll	Badrum	inkluderat i stambyte	2018		
Lgh 1401 Olsson	11årsuhåll	Badrum	inkluderat i stambyte	2018		
Lgh 1405 Rus	11årsuhåll	Badrum	inkluderat i stambyte	2018		

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 983	1 989	1 947	1 920	1 787
Resultat efter finansiella poster	262	-495	-189	-566	-193
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	418	418	418	418	418
Soliditet (%)	66	65	65	65	66

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			15 405 085
Upplåtelseavgift	5 838 072			5 838 072
Balkongfond	776 043			776 043
Fond för yttre underhåll	1 697 682		190 557	1 888 239
Ansamlad förlust	-2 325 584	-495 226	-190 557	-3 011 367
Årets resultat	-495 226	495 226	262 486	262 486
	20 896 072	0	262 486	21 158 558

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 011 367
årets vinst	262 486
	-2 748 881

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	190 557
i ny räkning överföres	-2 939 438
	-2 748 881

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 968 733	1 984 155
Övriga rörelseintäkter	2	14 641	4 829
Summa rörelseintäkter		1 983 374	1 988 984
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-754 141	-1 407 169
Driftskostnader	4	-346 633	-362 356
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-124 497	-120 290
Avskrivningar	6	-369 238	-369 238
Summa rörelsekostnader		-1 594 511	-2 259 055
Rörelseresultat		388 863	-270 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-86	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 290	-225 194
Summa finansiella poster		-126 377	-225 155
Resultat efter finansiella poster		262 486	-495 226
Årets resultat		262 486	-495 226

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 566 995	30 936 233
Summa materiella anläggningstillgångar		30 566 995	30 936 233
Summa anläggningstillgångar		30 566 995	30 936 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		318	404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 290	65 131
Summa kortfristiga fordringar		66 608	65 535
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 596 107	1 065 870
Summa kassa och bank		1 596 107	1 065 870
Summa omsättningstillgångar		1 662 715	1 131 405
SUMMA TILLGÅNGAR		32 229 710	32 067 638

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 243 156	21 243 157
Fond för yttre underhåll		1 888 239	1 697 682
Balkongfond		776 043	776 043
Summa bundet eget kapital		23 907 439	23 716 882
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 011 367	-2 325 584
Årets resultat		262 486	-495 226
Summa ansamlad förlust		-2 748 881	-2 820 810
Summa eget kapital		21 158 558	20 896 071
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 154 420	10 341 927
Summa långfristiga skulder		10 154 420	10 341 927
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173 023	181 935
Skatteskulder		14 724	6 610
Övriga skulder		297 300	250 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		431 685	390 976
Summa kortfristiga skulder		916 732	829 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 229 710	32 067 638

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installation bredband	10 år
Ombyggnation	100 år
Fasadrenovering	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Personsalkostnader

Föreningen har inga anställda

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	786 425	786 425
Hyror bostäder	253 119	294 552
Hyror lokaler	929 189	903 178
	1 968 733	1 984 155

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Kabel-tv	1 873	2 393
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 897	2 436
Övr ersättningar och intäkter	5 018	0
Uthyrning 2-a hand	4 853	0
	14 641	4 829

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-273 153	-925 402
Markytor, trädgård	-894	-1 116
El	-40 759	-39 565
Värme	-260 409	-275 487
Vatten och avlopp	-58 536	-55 652
Sophämtning/renhållning	-120 390	-109 947
	-754 141	-1 407 169

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-24 743	-22 137
Obl besiktningskost OVK,hiss	-4 121	-2 366
Hisservice	-27 545	-8 439
Övriga fastighetskostnader	-19 781	-18 973
Sotning	0	-68 200
Fastighetsförsäkring	-38 631	-37 720
Hyressättningsavgift, HGF	-1 966	-4 667
Bredband	-36 115	-38 016
F-skötsel	-64 507	-42 942
Fastighetsskatt	-119 270	-108 503
Snöröjning	-9 954	-10 393
	-346 633	-362 356

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsförvaltning	-54 894	-53 454
Möteskostnader	-3 396	-6 851
Konsultarvoden	-40 041	-32 847
Bankkostnader	-16 318	-17 330
Föreningsavg, avdragsgilla	-9 848	-9 808
	-124 497	-120 290

Not 6 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-258 198	-258 198
Bredband	-10 000	-10 000
Ombyggnation	-13 250	-13 250
Fasadrenovering	-87 790	-87 790
	-369 238	-369 238

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
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	-3 098 375	-2 840 177
Årets avskrivningar enligt plan	-258 198	-258 198
Utgående avskrivning enligt plan	-3 356 573	-3 098 375
Planenligt restvärde vid årets slut	28 146 386	28 404 584
Taxeringsvärde		
Byggnad	28 485 000	28 485 000
Mark	35 034 000	35 034 000
	63 519 000	63 519 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 800 000	55 800 000
Lokaler	7 719 000	7 719 000
	63 519 000	63 519 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 619 570	3 619 570
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 619 570	3 619 570
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 087 921	-976 881
Årets avskrivningar enligt plan	-111 040	-111 040
Utgående avskrivning enligt plan	-1 198 961	-1 087 921
Planenligt restvärde vid årets slut	2 420 609	2 531 649
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	28 146 386	28 404 584
Ombyggnad	2 420 609	2 531 649
	30 566 995	30 936 233

Not 8 Skulder till kreditinstitut

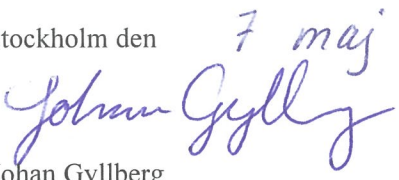
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	0,485	3 mån	4 535 930	4 629 682
Nordea Hypotek	0,430	rörlig	1 923 184	1 923 187
Nordea Hypotek	2,090	2019-08-21	3 695 306	3 789 058
			10 154 420	10 341 927
Kortfristig del av långfristig skuld			187 507	187 504

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	15 650 000 15 650 000	15 650 000 15 650 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Stockholm den 7 maj 2018


Johan Gyllberg
Ordförande

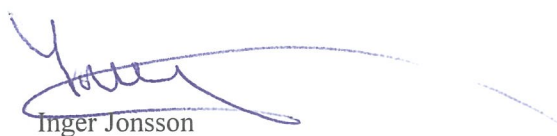

Stefan Nordenberg


Helena Trostedt


Carl-Johan Ottosson


Ginne Carlsson


Jonas Nilsson


Inger Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2018


Angelica Thor
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ingenjören 14

Org.nr 716421-8773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ingenjören 14 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsår tidigare än 2017 har inte varit föremål för revision och jämförelsetalen i årsredovisningen är därmed inte reviderade.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ingenjören 14 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

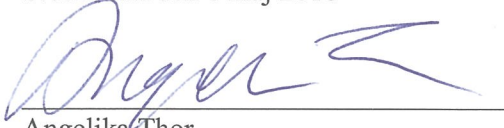
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 8 maj 2018



Angelika Thor
Auktoriserad revisor

