

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Ingenjören 14**

716421-8773

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Ingenjören 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2016 är föreningens nittonde 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.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ingenjören 14	1998-01-19	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 2016. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Nedanstående investeringar och underhållsåtgärder har genomförts tom 2016 resp planeras 2017:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
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 Fastighetservice	
El	Fortum AB	Fjärrvärme
Hisservice	Hissen AB	
Sophämtning	Liselotte Lööf AB	
Städning	EFT Städ AB	t.o.m. 2016-03
	Green Quality	fr.o.m. 2016-04
Takskotning	WM Tak & Fasad AB	Avtalet uppsagt 2016-12
SBA	Cupola AB	t.o.m. 2016-03
	Åkerlunds Fastighetservice	fr.o.m.2016-04
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 2 bostadsrätter överlåtits.

<u>Lägenhet</u>	<u>Ny medlem</u>
27	Catharina Bolid
31	Carola Kindberg Nilsson och Jonas Nilsson

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

Under 2016 har styrelsen beviljat 2 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
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t.ex. för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende
- 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
Linda Kjellgren	Ledamot	
Christina Wilén	Ledamot	Kassör t.o.m. 2016-08. Avflyttad 2016-09
Helena Trostedt	Ledamot	
Stefan Nordenberg	Ledamot	Kassör fr.o.m. 2016-09
Fredrik Nilsson	Suppleant	
Carl-Johan Ottosson	Suppleant	
Roula Maria Yakaoub	Suppleant	
Birgitta Nilsson *)	Ledamot	Sekreterare

\*) 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 12 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Anna-Karin Andersson            Revisor  
Roger Gåvsten                    Revisorssuppleant

#### **Valberedning**

Sue Anne Moody, sammankallande  
Anna Forsberg

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

#### **Väsentliga händelser under 2016 och utförda underhållsarbeten**

##### **Avloppsstammar**

Svårlokaliserade vattenskador på plan 4 och 5 har åtgärdats. Skadorna orsakades av en läckande avloppsstam och stambyte har gjorts i två badrum.

Byte av avloppsstammar i källare och delvis plan 0 har skett. Arbetet kunde ske med endast smärre ersättningar till lokalhyresgäster. Extra lån behövde inte tas upp.

Skador har uppstått på 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 påbörjas 2018.

##### **Fuktinträning**

På plan 5 har fuktinträning utifrån vid fönster konstaterats. Samtliga berörda fönster är tätade.

##### **OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)**

Genomförd OVK hade smärre anmärkningar för bostäder men mer omfattande för lokaler.

##### **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.

##### **Hyresförhandling**

Lokalhyresgästen Smeg har efter förhandling accepterat höjning av hyran.

##### **Föreningens lån**

Styrelsen har diskuterat föreningens låneläge med Botema. För att finansiera stamrenovering kommer föreningen troligtvis behöva ta nya lån, beslut om detta har bordlagts tills mer detaljer kring kostnaden för stamrenovering fastlagts. Amortering har gjorts med 1 87 504 kr under året. Lånen ligger hos Nordea.

##### **Allmän trivsel**

Väggmålningar formgivna av Anna Forsberg, som bor i föreningen, har uppförts på plan 1 och 2. Med dessa väggmålningar är arbetet med enhetlig utsmyckning av trapphuset slutfört.

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 underskott. Detta har ökat något från föregående år till följd av stambyten i källar- och entréplan samt i ett par lägenheter. 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 2016.

### **Lån**

Föreningen har tre stycken lån hos Nordea om sammanlagt 10 341 927 SEK. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8. Amorteringar har gjorts under året med 1 87 504 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 1 268 SEK per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

UNDERHÅLLSPLAN ING 14

Leon eriksson 2007 rev 2017-03-29 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/målni	110000	2025	2040	
balkonger av stål gårdsfasaden	bra	renovering/målni	150000	2025	2035	
Fönster mot gatan	bra	underhållsmålnin	360000	2019	2022	
fönster mot gård	mindre bra	underhållsmålnin	190000	2019	2021	
takplåt	bra	underhållsmålnin	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	underhållsmålnin	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	2019	2037	
torkskåp	bra	bytes	19000	2019	2037	
kallmangel	bra	bytes	18000	2037	2057	
källargångar golv vägg tak	bra	underhållsmålas	95000	2030	2050	
källargångar blekingegatan	bra	underhållsmålas	12000	2017	2050	
undercentral växlare	mindre bra	bytes	600000	2040	2040	
undercentral ytor	mindre bra	underhållsmålas	4000	2025	2042	
stödutrymme	dåligt	målas	5000	2020	2023	
cykelfrd väggar tak	bra	målas	9000	2020	2042	
mätarrum	mindre bra	städas		2020		
barnvagnsrum väggar tak	dåligt	målas	6000	2020	2026	vent dålig
torsoprum	dåligt	målas	6000	2020	2023	
soprum kylsop	dåligt	städas	6000	2018		
hisskorg	bra	Renovering	20000	2029	2049	
tilluft verona	saknas		140000	2019		
tilluft sushi	saknas	Åtgärdat 2012	110000	2030		
dörr verona				2030		
fasad verona	dåligt skick	stenkomplettering utbyte fönst		2020		
Stambyte	dåligt skick		ca 8000000	2018		
Lgh 124 Alverland	11årsuhåll	kök snickmålnin	80000	2019		
Lgh 1401 Olsson	11årsuhåll	måln tak /snick	50000	2019		
Lgh 1405 Rus	11årsuhåll	kök måln	120000	2019		

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 989	1 947	1 920	1 787	1 867
Resultat efter finansiella poster	-495	-189	-566	-193	81
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	418	418	418	418	418
Soliditet (%)	65	65	65	66	66

### Förändring av eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg års resultat</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	15 405 085			15 405 085
Upplåtelseavgift	5 838 072			5 838 072
Balkongfond	776 043			776 043
Fond för yttre underhåll	1 539 648		158 034	1 697 682
Ansamlad förlust	-1 978 935	-188 615	-158 034	-2 325 584
Årets resultat	-188 615	188 615	-495 226	-495 226
	<b>21 391 298</b>	<b>0</b>	<b>-495 226</b>	<b>20 896 072</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 325 584
årets förlust	-495 226
	<b>-2 820 810</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	158 034
i ny räkning överföres	-2 978 844
	<b>-2 820 810</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 984 155	1 940 805
Övriga rörelseintäkter	2	4 829	6 386
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 988 984</b>	<b>1 947 191</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 407 169	-1 063 332
Driftkostnader	4	-362 356	-304 767
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-120 290	-124 742
Avskrivningar	6	-369 238	-369 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 259 055</b>	<b>-1 862 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-270 071</b>	<b>85 112</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 194	-273 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-225 155</b>	<b>-273 727</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-495 226</b>	<b>-188 616</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-495 226</b>	<b>-188 616</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	30 936 233	31 305 471
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 936 233</b>	<b>31 305 471</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 936 233</b>	<b>31 305 471</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		404	365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 131	54 957
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>65 535</b>	<b>55 322</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 065 870	1 446 335
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 065 870</b>	<b>1 446 335</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 131 405</b>	<b>1 501 657</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 067 638</b>	<b>32 807 128</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 243 157	21 243 156
Fond för yttre underhåll		1 697 682	1 539 648
Balkongfond		776 043	776 043
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 716 882</b>	<b>23 558 848</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 325 584	-1 978 935
Årets resultat		-495 226	-188 615
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 820 810</b>	<b>-2 167 550</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 896 071</b>	<b>21 391 298</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 341 927	10 529 431
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 341 927</b>	<b>10 529 431</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		181 935	179 633
Skatteskulder		6 610	2 663
Övriga skulder		250 119	246 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		390 976	457 476
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>829 640</b>	<b>886 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 067 638</b>	<b>32 807 128</b>

## 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 intäktas i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättsinnehavare.

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 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	786 425	786 455
Hyror bostäder	294 552	298 068
Hyror lokaler	903 178	856 282
	<b>1 984 155</b>	<b>1 940 805</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Kabel-tv	2 393	2 381
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 436	4 005
	<b>4 829</b>	<b>6 386</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Övriga reparationer	-925 402	-609 604
Markytor, trädgård	-1 116	-1 693
El	-39 565	-33 657
Värme	-275 487	-263 306
Vatten och avlopp	-55 652	-49 955
Sophämtning/renhållning	-109 947	-105 117
	<b>-1 407 169</b>	<b>-1 063 332</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-22 137	-21 830
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 366	-2 294
Hisservice	-8 439	-16 052
Övriga fastighetskostnader	-18 973	-15 530
Sotning	-68 200	0
Fastighetsförsäkring	-37 720	-36 478
Hyressättningsavgift, HGF	-4 667	-3 791
Bredband	-38 016	-38 016
F-skötsel	-42 942	-42 939
Fastighetsskatt	-108 503	-104 556
Snöröjning	-10 393	-23 281
	<b>-362 356</b>	<b>-304 767</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsförvaltning	-53 454	-53 455
Möteskostnader	-6 851	-7 545
Konsultarvoden	-32 847	-42 235
Bankkostnader	-17 330	-11 674
Föreningsavg, avdragsgilla	-9 808	-9 833
	<b>-120 290</b>	<b>-124 742</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnad	-258 198	-258 198
Bredband	-10 000	-10 000
Ombyggnation	-13 250	-13 250
Fasadrenovering	-87 790	-87 790
	<b>-369 238</b>	<b>-369 238</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	31 502 959	31 502 959
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 502 959</b>	<b>31 502 959</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 840 177	-2 581 979
Årets avskrivningar enligt plan	-258 198	-258 198
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 098 375</b>	<b>-2 840 177</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 404 584</b>	<b>28 662 782</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	28 485 000	25 618 000
Mark	35 034 000	27 060 000
	<b>63 519 000</b>	<b>52 678 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	55 800 000	46 200 000
Lokaler	7 719 000	6 478 000
	<b>63 519 000</b>	<b>52 678 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	3 619 570	3 619 570
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 619 570</b>	<b>3 619 570</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-976 881	-865 841
Årets avskrivningar enligt plan	-111 040	-111 040
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 087 921</b>	<b>-976 881</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 531 649</b>	<b>2 642 689</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	28 404 584	28 662 782
Ombyggnad	2 531 649	2 642 689
	<b>30 936 233</b>	<b>31 305 471</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea Hypotek	1,420	3 mån	4 629 682	4 723 434
Nordea Hypotek	0,930	rörlig	1 923 187	1 923 187
Nordea Hypotek	2,090	2019-08-21	3 789 058	3 882 810
			<b>10 341 927</b>	<b>10 529 431</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			187 504	187 504

### Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	15 650 000	15 650 000
	<b>15 650 000</b>	<b>15 650 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Stockholm den

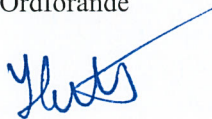
2017



Johan Gyllberg  
Ordförande



Linda Kjellgren



Helena Trostedt



Stefan Nordenberg



Birgitta Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

2017



Anna-Karin Andersson  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14  
Orgnr 716421-8773

Undertecknad har i egenskap av föreningens revisor granskat årsredovisningen och räkenskaperna i Brf Ingenjören 14 för år 2016.

Föreningens styrelse ansvarar för räkenskapshandlingar och förvaltning.

Revisors ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av gjord revision.

I bedömningen av föreningens ekonomi och förvaltning har jag gått igenom protokoll från styrelsemöten, årsredovisning, bokföringsmaterial och räkenskapshandlingar samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag anser nödvändiga.

Med granskningen som grund tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer föreningens resultaträkning och balansräkning, disponerar årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm



Anna-Karin Andersson  
Internrevisor