

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Alf Gunnar Dahl	Ordförande
Rani Sandra Banth	Ledamot
Sven Jonatan Felix Fogelquist	Ledamot
Irja Liza Marianne Malmio	Ledamot
Minna Jenny Elfrida Nilsson	Ledamot
Jakob Gustav Witt-Strömer	Ledamot

Laila Grahns Norgren	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Jansson	Ordinarie Intern
Per Larsson	Suppleant Intern

Valberedning

Emelie Bang
Kaj Mårtensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2021-03-09. Extra stämma gällande balkongbygge mot Ringvägen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingenjören 10	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

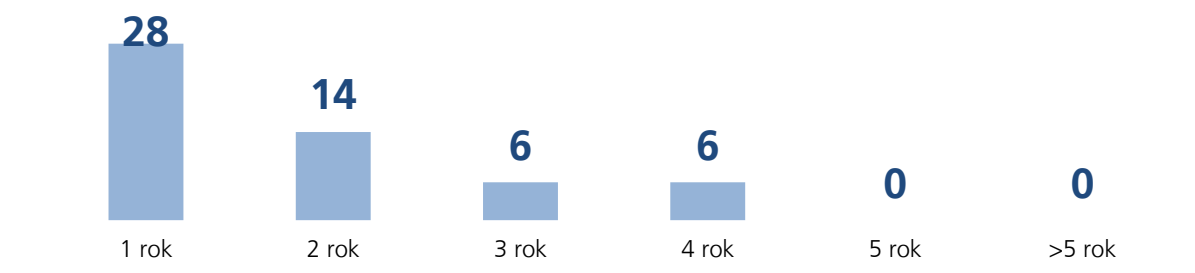
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 890 m², varav 3 183 m² utgör boyta och 707 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang The Holy Cow	106 m ²	220613
Restaurang Nordinnov cap AB/ Meza House	131 m ²	220630
Lurpi Songs Musikstudio	75 m ²	220901
Förråd The Holy Cow	10 m ²	220613
Förråd Nordinnov Cap AB	15 m ²	220630
Lager Birdtwig Group AB	35 m ²	240430

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte till nytt låssystem	2021	
Tätning av grund mot Ringvägen	2020	
Injustering/Optimering av värmesystemet	2019 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Övergång till gemensam el	2022	Ett sätt att sänka allas elkostnader
Renovering/målning av fasad	2022	Genomförs i samband med balkongbygge mot Ringvägen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

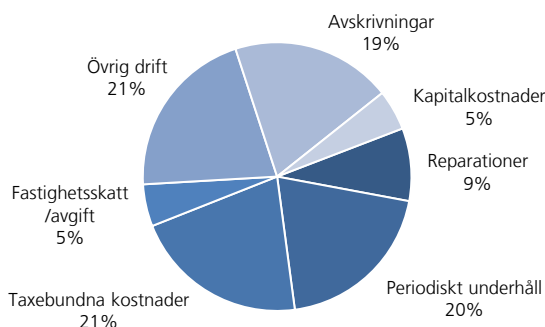
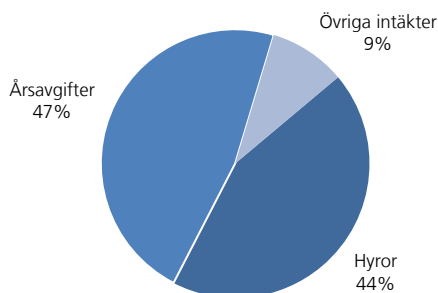
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 665 952	2 816 924
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 677 474	3 373 536
Finansiella intäkter	1 259	391
Ökning av kortfristiga skulder	144 708	6 436
	3 823 442	3 380 363
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 794 154	3 345 503
Finansiella kostnader	179 071	179 185
Ökning av materiella anläggningstillgångar	22 060	0
Ökning av kortfristiga fordringar	37 703	6 648
	3 032 988	3 531 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 456 405	2 665 952
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	790 454	-150 973

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En stor del av styrelsens arbete är naturligtvis uppföljning och styrning av föreningens ekonomi. Det är ju av stor vikt för oss alla att föreningen har en god och sund ekonomi. Vi kan glädjas åt att föreningens ekonomi är god och vi har kunnat genomföra alla renoveringar av huset utan att behöva ta nya lån. Den stora fasadrenoveringen som kommer att kosta minst 3 miljoner kronor kommer att kunna betalas med egna medel och inga nya lån skall behöva tas. Vid omsättning av lån tar vi hjälp av Svenska Bolån för ränteförhandling med de olika bankerna och låneinstituten.

Föreningens lånesituation per 211231:

15 000 000kr hos Nordea Bunden ränta 0,60% till 2022-10-19

10 000 000kr hos SHB Bunden ränta 0,89% till 2022-03-01

Fastigheten

Förutom ekonomin är naturligtvis skötseln av vårt hus en viktig uppgift för styrelsen. Till hjälp för detta har vi bl.a. vår Underhållsplan som upprättades 2016 och som löper på 15 år. Den är ett viktigt instrument för styrelsen och i den framgår vilka planerade renoveringar som behöver göras, vid vilken tidpunkt och till vilken ungefärlig kostnad. T.ex. så kommer den genomförda grundtätningen och den förestående fasadrenoveringen från vår underhållsplan.

Under året har ett nytt och modernare passersystem installerats. Det gamla systemet saknade ritningar och nya nycklar samt låskolvar var väldigt svåra att få tag på. Dessutom ansågs det gamla systemet väldigt otryggt med en väldig mängd nycklar på drift och portkoder som blixtnsabbt spreds till obehöriga vid kodbyten. Det nya systemet med porttelefon och "blippar" har höjt säkerheten betydligt och "på köpet" har det blivit betydligt enklare och smidigare att boka tvättstuga och gästlägenhet.

Det löpande underhållet sköts med den äran av vår fastighetsskötare Dan Gustavsson. Dan bor i huset, vilket är en stor fördel då han ju har "nära till jobbet" och ser dessutom själv mycket av sådant som behöver åtgärdas. Det är viktigt att vi underhåller huset med löpande småreparationer så att vårt fina hus inte "risar ihop". Glöm inte att Dan även kan hjälpa till med sådant som du själv behöver åtgärda i din lägenhet. Kostnader som du kan få bidrag med via ROT-avdraget.

Våra traditionella fixardagar har vi tyvärr varit tvungna att ställa in under 2021 på grund av den rådande pandemin. Det blir mycket fixeri att ta tag i den dagen som vi kan genomföra dessa nyttiga och trevliga fixardagar.

Garaget

Garaget är fullbelagt och det är kö till bilplatser. En hyreshöjning genomfördes 210101 och 220101. Under året har 10 st laddplatser för elbilar installerats och det byggdes även möjlighet att sätta upp ytterligare 10 st laddplatser.

Gästlägenheten

Vår omtyckta gästlägenhet är ett mycket praktiskt sätt att "härbärgera" sina gäster. Under 2021 har beläggningen varit något lägre än tidigare år beroende på den pågående pandemin. På årsmötet beslutades att gästlägenheten skall delvis byggas om för att kunna säljas som lägenhet och en ny gästlägenhet byggs där det idag är cykelrum. Projektet har skjutits på framtiden då de ekonomiska tillgångar som föreningen för närvarande har behövs för att finansiera fasadrenoveringen. Installationen av det nya passersystemet har inneburit att bokning av gästlägenheten har förenklats betydligt.

Tvättstugan

Tvättstugan fungerar bra och inga större maskinhaverier har inträffat under året. Föreningen har ett serviceavtal med Electrolux för att försäkra oss om snabb service vid fel. I serviceavtalet ingår även en årlig genomgång av maskinerna. Även tvättstugebokningen har underlättats betydligt med det nya passersystemet och idag bokar man tvättstugan bekvämt via sin smartphone, dator eller infotavlan i entrén.

Soprummet

En omfördelning av kärnen i soprummet har genomförts under året. Vi har ett avtal för tvättning av kärnen 2 ggr per år. Allt för att vårt soprum skall hållas så fräscht som möjligt. Från 230101 har kommunen beslutat att matavfallssortering skall ske i Stockholm, vilket innebär att vi behöver bereda plats med ett brunt kärl för matavfall. Det är ju viktigt att vi alla försöker bidra till en bättre miljö med bl.a. sopsortering. Tyvärr har vissa väldigt svårt att förstå detta och ställer sopor och skräp i fel behållare eller ställer saker i miljörummet som definitivt inte hör dit. Med tanke på alla upplysande skyltar och anslag borde det inte vara något problem att göra rätt. Det finns alltså ingen ursäkt för missbruk och alla ansvarar själva för att saker som inte hör hemma i vårt miljörum transporteras till en fast eller mobil återvinningscentral.

Information

Infoblad med nyttig information och ibland tyvärr även nödvändiga "pekpinnar" mejlas med ojämna mellanrum till alla medlemmar. Styrelsen kan på detta sätt informera så mycket som möjligt om vad som händer i huset. Självklart tycker vi att det är trist att behöva påpeka saker som borde vara självklara i ett hus som vi äger och förvaltar tillsammans. En liten omtanke om varandra är ett bra sätt att öka trivseln i vårt hus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	570	559	559
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 016	1 070	946	900
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 401	8 401	8 401	8 401
Elkostnad/m ² totalyta	36	26	32	34
Värmekostnad/m ² totalyta	98	97	108	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	28	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	46	49	40
Soliditet (%)	63	63	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7	-863	-1 216	549
Nettoomsättning (tkr)	3 443	3 279	3 168	3 121

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 183 m² bostäder och 707 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 005 000	0	0	42 005 000
Upplåtelseavgifter	11 047 125	0	0	11 047 125
Fond för yttre underhåll	359 178	359 178	-360 000	360 000
S:a bundet eget kapital	53 411 303	359 178	-360 000	53 412 125
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 093 557	-359 178	-503 026	-8 231 353
Årets resultat	-6 757	-6 757	863 026	-863 026
S:a ansamlad förlust	-9 100 314	-365 935	360 000	-9 094 379
S:a eget kapital	44 310 989	-6 757	0	44 317 746

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 734 379
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-359 178
summa balanserat resultat	-9 100 314

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

359 178
-8 741 136

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 442 621	3 278 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 853	94 726
Summa rörelseintäkter		3 677 474	3 373 536
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 632 913	-3 107 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 719	-169 523
Personalkostnader	Not 6	-75 522	-68 069
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-712 265	-712 265
Summa rörelsekostnader		-3 506 419	-4 057 768
RÖRELSERESULTAT		171 055	-684 233
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 259	391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 071	-179 185
Summa finansiella poster		-177 812	-178 794
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 757	-863 026
ÅRETS RESULTAT		-6 757	-863 026

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	66 495 256	67 207 521
Pågående byggnation	Not 9	22 060	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 517 316	67 207 521
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 517 316	67 207 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 313	418
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 528 574	2 663 981
Summa kortfristiga fordringar		3 532 887	2 664 399
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	40 332
Summa kassa och bank		0	40 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 532 887	2 704 731
SUMMA TILLGÅNGAR		70 050 203	69 912 252

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 052 125	53 052 125
Fond för yttre underhåll	Not 12	359 178	360 000
Summa bundet eget kapital		53 411 303	53 412 125
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 093 557	-8 231 353
Årets resultat		-6 757	-863 026
Summa ansamlad förlust		-9 100 314	-9 094 379
SUMMA EGET KAPITAL		44 310 989	44 317 746
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	25 000 000
Summa långfristiga skulder		0	25 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 000 000	0
Leverantörsskulder		259 556	83 201
Skatteskulder		23 568	52 140
Övriga skulder		37 984	47 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	418 106	412 073
Summa kortfristiga skulder		25 739 214	594 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 050 203	69 912 252

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 730 880	1 696 940
Hyror bostäder	291 252	286 811
Hyror lokaler momspliktiga	637 005	665 651
Hyror lokaler	0	25 742
Hyror parkering moms	1 000	0
Hyror garage moms	295 020	299 609
Hyror parkering	13 900	3 938
Hyror garage	368 700	232 240
Kabel-TV intäkter	64 872	64 872
Bredbandsintäkter	43 764	43 764
Hyesrabatt	-19 318	-60 529
Avgift andrahandsuthyrning	3 250	0
Gästlägenhet	12 250	19 750
Öresutjämnning	46	21
	3 442 621	3 278 810

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	46 400
	Fakturerade kostnader moms	0	310
	Extra statligt stöd	0	29 963
	Övriga erhållna bidrag	150 000	0
	Försäkringsersättning	0	3 725
	Övriga intäkter	84 853	14 328
		234 853	94 726

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	79 951	105 235
	Snöröjning/sandning	11 458	0
	Städning entreprenad	47 920	46 716
	Städning enligt beställning	8 821	19 830
	Mattvätt/Hyrmattor	14 966	14 609
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 879	0
	Hissbesiktning	3 609	4 975
	Myndighetstillsyn	5 400	0
	Gemensamma utrymmen	16 401	0
	Garage/parkering	5 554	0
	Sophantering	4 523	12 453
	Gård	499	499
	Serviceavtal	5 940	6 369
	Förbrukningsmateriel	12 702	11 506
	Brandskydd	4 988	0
		229 611	222 191
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 594	0
	Brf Lägenheter	11 475	0
	Lokaler	4 800	0
	Tvättstuga	17 082	18 606
	Entré/trapphus	3 527	2 871
	Lås	25 971	6 228
	VVS	56 617	23 633
	Elinstallationer	2 031	2 941
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	156 447	8 458
	Bredband	1 650	2 945
	Hiss	5 835	3 723
	Tak	0	4 918
	Fasad	18 428	0
	Garage/parkering	7 125	18 117
	Skador/klotter/skadegörelse	0	82 884
	Vattenskada	0	19 093
		323 582	194 415
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	116 354	0
	Hyreslägenheter	0	3 313
	Värmeanläggning	0	16 065
	Elinstallationer	298 617	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	252 370	0
	Huskropp utvändigt	0	1 190 035
	Fasad	68 410	0
	Fönster	0	261 857
		735 751	1 471 270
	Taxebundna kostnader		
	El	138 550	100 261
	Värme	380 211	378 959
	Vatten	139 727	110 384
	Sophämtning/renhållning	120 391	152 500
		778 879	742 104
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	271 504	127 219
	Självrisk	0	46 800
	Kabel-TV	57 850	69 588
	Bredband	49 690	49 896
		379 044	293 503

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	186 046	184 426
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 632 913	3 107 910
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	2 439	0
	Tele- och datakommunikation	8 763	3 817
	Inkassering avgift/hyra	926	0
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	443	2 528
	Styrelseomkostnader	4 700	6 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	438
	Studieverksamhet	0	129
	Förvaltningsarvode	67 949	128 075
	Administration	4 084	4 136
	Konsultarvode	21 345	18 390
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 010
	OBS konto	-31 000	0
		85 719	169 523
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	51 800
	Sociala kostnader	15 522	16 269
		75 522	68 069
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	231 222	231 222
	Förbättringar	53 117	53 117
	Markanläggning	427 926	427 926
		712 265	712 265

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 627 242	77 627 242
	Utgående anskaffningsvärde	77 627 242	77 627 242
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 419 721	-9 707 455
	Årets avskrivningar enligt plan	-712 265	-712 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 131 986	-10 419 721
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 495 256	67 207 521
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 761 975	21 761 975
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
		109 000 000	109 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 274 000	98 274 000
	Lokaler	10 726 000	10 726 000
		109 000 000	109 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	22 060	0
		22 060	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 281 999	1 281 999
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 281 999	1 281 999
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 281 999	-1 281 999
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 281 999	-1 281 999
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	72 169	38 361
	Klientmedel hos SBC	2 405 952	2 372 611
	Placeringskonto hos SBC	0	253 009
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		3 528 574	2 663 981

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	360 000	659 280
	Reservering enligt stadgar	359 178	360 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-360 000	-659 280
	Vid årets slut	359 178	360 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Nordea	0,600 %	15 000 000	15 000 000	2022-10-19
	Handelsbanken	0,890 %	10 000 000	10 000 000	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		25 000 000	25 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 000 000	0	
			0	25 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 629 000	37 629 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	60 000	55 900
	Sociala avgifter	18 852	17 560
	Ränta	24 917	24 917
	Avgifter och hyror	306 007	313 696
	El	8 330	0
		418 106	412 073

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenovering

En fasadrenovering är beslutad och offerter har tagits in. Till vår hjälp med anbudsunderlag och analys av inkomna offerter har Fasadkonsult AB anlåtats. De kommer även att vara behjälpliga med uppföljning och kontroll av pågående arbete. Fasadrenoveringen kommer att utföras i samband med bygge av balkonger mot Ringvägen. För närvarande har Byggnadsnämnden gett avslag på inlämnad bygglovsansökan och en överklagningsprocess pågår. Tidpunkt för fasadrenoveringen är därför oklart.

Balkongbygge

Som framgår av punkten ovan pågår ett projekt för bygge av balkonger mot Ringvägen. Projektet beslutades på en extra stämma genomförd i början av året. För närvarande har Byggnadsnämnden gett avslag på inlämnad bygglovsansökan och en överklagningsprocess pågår.

Gemensam el

Under början på 2022 genomförs en övergång till gemensam el. Alla elmätare byts ut och i stället för 58 st. elabonnemang kommer endast ett abonnemang att finnas. Varje lägenhets debitering för elförbrukningen kommer att debiteras via avgiftsavin. På detta sätt räknar vi med att alla kan spara minst kr. 1 500kr per lägenhet och år i elkostnader. Förmodligen kommer besparingen att bli större då vi kan gemensamt förhandla till oss ett bättre pris än vad man kan göra som enskild elkonsument.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 15 / 3 2022



Alf Gunnar Dahl
Ordförande



Rani Sandra Banth
Ledamot



Sven Jonatan Felix Fogelquist
Ledamot



Irja Liza Marianne Malmö
Ledamot



Minna Jenny Elfrida Nilsson
Ledamot



Jakob Gustav Witt-Strömer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2022



Mats Jansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF INGENJÖREN 10 AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI-31 DECEMBER 2021.

Undertecknad, vald till revisor på årsmötet 2021 har tillsammans med revisorssuppleanten Per Larsson granskat räkenskaperna och styrelsens arbete under verksamhetsåret. Vi är föreningsrevisorer, så därför har inte granskningen skett på ett revisionsmässigt professionellt sätt. Vi har dock granskat protokoll, och kontrollerat att utgifter och beslut varit kopplade till varandra på ett riktigt sätt, och att beslutade åtgärder genomförts. Vi har också stickprovsvis kontrollerat verifikationer i bokföringen.

Vår slutsats är att styrelsen skött verksamheten på ett klanderfritt sätt. Man har genomfört beslutade åtgärder, och bokföring och ekonomiuppföljning har skett på ett korrekt sätt.

Vi föreslår därför att årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för perioden 1/1 2021 tom 31/12 2021, och att årets resultat -6.757 kr överförs i ny räkning.

Stockholm den 4 april 2022



Mats Jansson

Föreningsrevisor



Per Larsson

Föreningsrevisorsuppleant

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 730 000	1 730 880	1 696 000
Hyror bostäder	297 000	291 252	286 000
Hyror lokaler momspliktiga	657 000	637 005	652 000
Hyror parkering moms	0	1 000	0
Hyror garage moms	291 000	295 020	366 000
Hyror parkering	12 000	13 900	3 000
Hyror garage	482 000	368 700	318 000
Kabel-TV intäkter	64 000	64 872	64 000
Bredbandsintäkter	43 000	43 764	43 000
Hyresrabatt	0	-19 318	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 250	0
Gästlägenhet	21 000	12 250	21 000
Öresutjämning	0	46	0
Övriga erhållna bidrag	0	150 000	0
Övriga intäkter	0	84 853	0
	3 597 000	3 677 474	3 449 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-110 000	-79 951	-130 000
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	0	-11 458	0
Städning entreprenad	-49 000	-47 920	-46 000
Städning enligt beställning	-30 000	-8 821	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-16 000	-14 966	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 879	0
Hissbesiktning	-6 000	-3 609	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-5 400	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-16 401	-1 000
Garage/parkering	-1 000	-5 554	-1 000
Sopphantering	-9 000	-4 523	-6 000
Gård	-7 000	-499	-8 000
Serviceavtal	-7 000	-5 940	-7 000
Förbrukningsmateriel	-18 000	-12 702	-20 000
Brandskydd	0	-4 988	0
	-255 000	-229 611	-278 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-178 000	-12 594	-177 000
Brf Lägenheter	0	-11 475	0
Lokaler	0	-4 800	0
Tvättstuga	0	-17 082	0
Entré/trapphus	0	-3 527	0
Lås	0	-25 971	0
VVS	0	-56 617	0
Elinstallationer	0	-2 031	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-156 447	0
Bredband	0	-1 650	0
Hiss	0	-5 835	0
Fasad	0	-18 428	0
Garage/parkering	0	-7 125	0
	-178 000	-323 582	-177 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-116 354	0
Lås	0	0	-200 000
Elinstallationer	0	-298 617	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-252 370	0
Fasad	-3 000 000	-68 410	0
Garage/parkering	0	0	-200 000
	-3 000 000	-735 751	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-105 000	-138 550	-128 000
Värme	-395 000	-380 211	-439 000
Vatten	-111 000	-139 727	-105 000
Sophämtning/renhållning	-159 000	-120 391	-152 000
	-770 000	-778 879	-824 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-133 000	-271 504	-81 000
Kabel-TV	-73 000	-57 850	-72 000
Bredband	-52 000	-49 690	-52 000
	-258 000	-379 044	-205 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-183 000	-186 046	-182 000
	-183 000	-186 046	-182 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-2 439	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-8 763	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-926	0
Hysesförluster	0	0	0
Föreningskostnader	-3 000	-443	-4 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-4 700	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-3 000
Studieverksamhet	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-135 000	-67 949	-55 300
Administration	-7 000	-4 084	-7 000
Konsultarvode	0	-21 345	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 070	-6 000
OBS konto	0	31 000	0
	-164 000	-85 719	-84 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-15 522	-19 000
	-79 000	-75 522	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-232 000	-231 222	-232 000
Förbättringar	-54 000	-53 117	-54 000
Markanläggning	-428 000	-427 926	-428 000
	-714 000	-712 265	-714 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 601 000	-3 506 419	-2 943 300
RÖRELSERESULTAT	-2 004 000	171 055	505 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	453	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	806	0
Låneräntor	-180 000	-179 000	-171 000
Övriga räntekostnader	0	-71	0
	-180 000	-177 812	-171 000
RESULTAT	-2 184 000	-6 757	334 700

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se