

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Ingenjören 12**

769604-7716

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Ingenjören 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Fastighet: Ingenjören 12**

#### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Per-Inge Janerus	Ordförande
Johan Dressler	Kassör
Ingrid Skånsjö	Ledamot
Theresia Köhlin	Ledamot
Anna Weigelt	Ledamot
Jörgen Boström	Ledamot
Bo Reimers	Suppleant
Jenny Hildén	Suppleant
Per Gradin	Suppleant

Revisor har varit Marika Petersson

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Johan Dressler

#### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 49 st medlemslägenheter varav 10 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 7 st bostäder, 1st lokaler, 10 st garage.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 40 300 kr.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäklari & Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds.

### **Fastigheten**

Under 2008 har följande underhållsarbeten utförts:  
- Rengörning av Ventilationssystemet

Under 2009 planeras följande underhållsarbeten:  
- Portarna

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 65 227 000 kr varav 29 000 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 65 000 000 kr samt Lokaler 227 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserat resultat	-1 420 534
Årets resultat	40 599
	<b>-1 379 935</b>
Årets resultat disponeras så att	
Avsättning fond yttre underhåll	-195 681
i ny räkning överförs	<b>-1 575 616</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 246 222	2 205 372
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-277 029	-208 058
Reparationer och underhåll	3	-235 893	-297 727
Taxebundna kostnader	4	-637 423	-615 832
Övriga driftskostnader	5	-54 803	-60 691
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-150 599	-147 955
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-62 634	-52 358
Fastighetsskatt	8	-69 470	-203 070
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>758 371</b>	<b>619 681</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		-187 689	-122 689
<b>Rörelseresultat</b>		<b>570 682</b>	<b>496 992</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		36 378	27 327
Skatteränta ej skattepliktig		0	-286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 015	-563 738
Kapitalkostnader		-2 260	-2 281
		<b>-519 897</b>	<b>-538 978</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 785</b>	<b>-41 986</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		-10 186	-7 652
<b>Årets resultat</b>		<b>40 599</b>	<b>-49 638</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	46 874 459	46 991 098
Mark		19 575 378	19 575 378
		<b>66 449 837</b>	<b>66 566 476</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 453 337</b>	<b>66 569 976</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		1 400	0
Skattefordran		46 542	85 439
Övriga kortfristiga fordringar		11 479	11 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 425	39 997
		<b>101 846</b>	<b>136 915</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		617 189	1 680 789
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>719 035</b>	<b>1 817 704</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>67 172 372</b>	<b>68 387 680</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 265 273	51 265 273
Upplåtelseavgifter		3 932 799	3 932 799
Fond yttre underhåll		708 765	513 084
		<b>55 906 837</b>	<b>55 711 156</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 420 534	-1 175 215
Årets resultat		40 599	-49 638
		<b>-1 379 935</b>	<b>-1 224 853</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 526 903</b>	<b>54 486 303</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	12 241 357	13 466 357
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		153 337	207 915
Övriga skulder		37 046	37 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	213 730	190 059
		<b>404 112</b>	<b>435 020</b>
		<b>12 645 470</b>	<b>13 901 376</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>67 172 372</b>	<b>68 387 680</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		33 101 000	33 101 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2008	2007
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %	10,00 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2008	2007
Årsavgifter	1 725 756	1 599 109
Hyror bostäder	425 007	507 413
Hyror garage	82 250	87 450
Överlåtelse-/pansättningsavgift	12 710	11 400
Diverse intäkter	500	0
	<b>2 246 223</b>	<b>2 205 372</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2008	2007
Snöröjning	8 274	21 969
Grovsopor	54 615	28 240
Sotning	74 646	6 000
Hiss	13 881	16 683
Serviceavtal	11 787	12 506
Entremattor	8 138	6 706
Fastighetsskötsel entreprenad	31 471	33 432
Städning entreprenad	61 188	70 676
Gård	2 955	4 586
Förbrukningsmaterial	10 075	7 260
	<b>277 030</b>	<b>208 058</b>

### 3 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Hyreslägenhet	13 252	54 594
Fasad	10 594	6 231
Trapphus	24 900	18 900
Gården	0	34 125
VVS	11 001	2 303
Värmeanläggning	0	1 138
Tvättstuga	29 977	22 543
Hiss	34 303	3 158
Ventilation	22 935	71 097
Fönster	2 067	0
Konsult	0	31 651
Soprum/sophus	6 875	0
Balkong	531	0
Lås	2 649	0
Fastighetsunderhåll	24 729	51 987
Satellit tv	52 080	0
	<b>235 893</b>	<b>297 727</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
Vattenkostnader	71 182	67 419
Värmekostnader	356 263	358 796
El-och gaskostnader	145 830	135 364
Sophämtning	64 148	54 253
	<b>637 423</b>	<b>615 832</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2008	2007
Försäkringskostnader	46 963	44 375
Kabel-TV	7 840	16 316
	<b>54 803</b>	<b>60 691</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2008	2007
Styrelseomkostnader	0	915
Revisionsarvode	0	4 500
Förvaltningsarvode	48 956	47 660
Konsultarvode	78 892	43 457
Administration	6 844	6 818
Trivselkostnader	0	4 427
Telefon	300	0
Bredband	1 987	3 395
Avgift organisation	9 271	9 271
Möteskostnader	0	400
Kortidsinventarier	499	2 129
Övriga driftkostnader	0	24 983
	<b>146 749</b>	<b>147 955</b>



### 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2008	2007
Arbetsgivaravgifter	15 334	12 058
Styrelsearvode	40 300	40 300
	<b>55 634</b>	<b>52 358</b>

### 8 Fastighetsskatt

	2008	2007
Fastighetsskatt	69 470	203 070

### 9 Avskrivningar byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnad	119 814	119 814
Fastighetsförbättringar	67 875	2 875
	<b>187 689</b>	<b>122 689</b>

### 10 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	47 954 677	47 954 677
Inköp	71 050	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 025 727</b>	<b>47 954 677</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-963 579	-840 890
Årets avskrivningar	-187 689	-122 689
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 151 268</b>	<b>-963 579</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 874 459</b>	<b>46 991 098</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 227 000	36 227 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	<b>65 227 000</b>	<b>65 227 000</b>

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalad försäkring	32 666	30 630
Förutbetalad kabel-TV	669	0
Förutbetalad funktionskontroll	0	8 757
Förutbetalda entrémattor	0	610
Förutbetalad Stockholms fastighet	9 090	0
	<b>42 425</b>	<b>39 997</b>

## 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 265 273	3 932 799	513 084	-1 175 215	-49 638
Förändring under året			195 681	-195 681	
Resultatdisposition				-49 638	49 638
Årets resultat					40 599
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 265 273</b>	<b>3 932 799</b>	<b>708 765</b>	<b>-1 420 534</b>	<b>40 599</b>

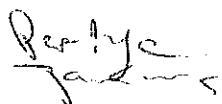
## 13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2008-12-31	2007-12-31
Nordbanken Hypotek	2,92%	rörligt	5 187 500	5 187 500
Nordbanken Hypotek	3,49%	2010-11-17	7 008 857	7 008 857
Nordbanken Hypotek	4,15%	rörligt	170 000	1 270 000
Varav kortfristig del	4,15%	rörligt	-125 000	0
			<b>12 241 357</b>	<b>13 466 357</b>

## 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	60 049	51 292
Förutbetalda avgifter och hyror	141 790	128 767
Upplupet revisorsarvode	0	10 000
Upplupet vatten	6 641	0
	<b>208 480</b>	<b>190 059</b>

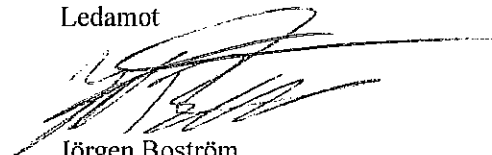
Stockholm den 20/5 2009.



Per-Inge Janerus  
Ordförande



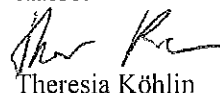
Ingrid Skånsjö  
Ledamot



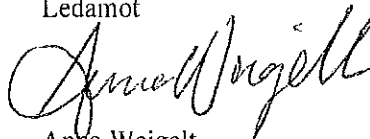
Jörgen Boström  
Ledamot



Johan Dressler  
Kassör



Theresia Köhlin  
Ledamot



Anna Weigelt  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2009.



Marika Peterson

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12      Org.nr 769604-7716

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12 för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 maj 2009



Marika Peterson  
Revisor