

Årsredovisning

för

Brf Ingenjören 12

769604-7716

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Ingenjören 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Ingenjören 12

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Per-Inge Janérus	Ordförande
Anna Weigelt	Kassör
Ingrid Skånsjö	Vice Ordförande
Theresia Köhlin	Ledamot
Johan Wolstenholme	Ledamot
Per Gradin	Ledamot
Helena Kuylenstierna	Suppleant
Jenny Hildén	Suppleant
Ruth Michaeli	Suppleant
<i>Jörgen Bostrom</i>	<i>Ledamot</i>

Revisor har varit Marika Peterson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2009.

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

Fastigheten består av 50 st medlemslägenheter varav 13 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 6 st bostäder, 1 st lokaler, 13 st garage.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 63 600 kr.

Förvaltning

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

Fastigheten

Under 2009 har följande underhållsarbeten utförts:

- Underhåll av ventilation och avlopp

Under 2010 planeras följande underhållsarbeten:

- Underhåll av ventilation och avlopp
- Portar
- Låssystem till portar och gemensamma utrymmen
- Lilla gården
- Besiktning av badrum

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. December månad var avgiftsfri för medlemmarna.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserat resultat	-1 575 616
Årets resultat	133 146
	-1 442 470
Årets resultat disponeras så att	
Avsättning fond yttre underhåll	-195 681
i ny räkning överförs	-1 638 151

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 099 499	2 246 222
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-216 672	-277 029
Reparationer och underhåll	3	-240 391	-235 893
Taxebundna kostnader	4	-650 668	-637 423
Övriga driftskostnader	5	-57 929	-54 803
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-148 428	-150 599
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-72 148	-62 634
Fastighetsskatt	8	-73 502	-69 470
Rörelseresultat före avskrivningar		639 761	758 371
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-140 239	-187 689
Rörelseresultat		499 522	570 682
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 801	36 378
Skatteränta ej skattepliktig		2 500	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 837	-554 015
Kapitalkostnader		-2 366	-2 260
		-365 902	-519 897
Resultat efter finansiella poster		133 620	50 785
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-474	-10 186
Årets resultat		133 146	40 599

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	46 734 220	46 874 459
Mark		19 575 378	19 575 378
		66 309 598	66 449 837
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		66 313 098	66 453 337
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		700	1 400
Skattefordran		177 873	46 542
Övriga kortfristiga fordringar		11 479	11 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 969	42 425
		238 021	101 846
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		2 754 556	617 189
Summa omsättningstillgångar		2 992 577	719 035
Summa tillgångar		69 305 675	67 172 372

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 250 750	51 265 273
Upplåtelseavgifter		5 495 322	3 932 799
Fond yttre underhåll		904 446	708 765
		58 650 518	55 906 837
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 575 616	-1 420 534
Årets resultat		133 146	40 599
		-1 442 470	-1 379 935
Summa eget kapital		57 341 194	54 526 903
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 571 357	12 241 357
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		190 052	153 337
Övriga skulder		-117 284	37 046
Nästa års amortering		250 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	203 502	213 730
		526 270	404 112
		12 097 626	12 645 470
Summa eget kapital, och skulder		69 305 675	67 172 372
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		33 101 000	33 101 000
Ansvarsförbindelser		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

	2009	2008
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %	10,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	1 588 000	1 725 756
Hyror bostäder	413 099	425 007
Hyror garage	81 900	82 250
Överlåtelse-/pansättningsavgift	16 500	12 710
Diverse intäkter	0	500
	2 099 499	2 246 223

2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Snöröjning	28 457	8 274
Grovsopor	48 751	54 615
Sotning	0	74 646
Hiss	5 871	13 881
Serviceavtal	11 142	11 787
Entremattor	7 984	8 138
Fastighetsskötsel entreprenad	35 597	31 471
Städning entreprenad	64 512	61 188
Gård	5 282	2 955
Förbrukningsmaterial	9 076	10 075
	216 672	277 030

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hyreslägenhet	0	13 252
Fasad	1 250	10 594
Trapphus	12 250	24 900
VVS	1 426	11 001
Tvättstuga	15 233	29 977
Elinstallationer	1 475	0
Hiss	18 756	34 303
Ventilation	0	22 935
Fönster	0	2 067
Konsult	6 947	0
Soprum/sophus	0	6 875
Internet	127 884	52 080
Balkong	0	531
Lås	15 001	2 649
Fastighetsunderhåll	40 169	24 729
	240 391	235 893

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	71 630	71 182
Värmekostnader	385 846	356 263
El-och gaskostnader	119 496	145 830
Sophämtning	73 696	64 148
	650 668	637 423

5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	50 089	46 963
Kabel-TV	7 840	7 840
	57 929	54 803

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Styrelseomkostnader	249	0
Revisionsarvode	5 236	0
Förvaltningsarvode	50 908	48 956
Konsultarvode	34 403	78 892
Administration	5 509	6 844
Trivselkostnader	1 471	3 649
Telefon	0	300
Bredband	46 166	1 987
Avgift organisation	4 486	9 271
Kortidsinventarier	0	499
Bilersät skattefri	0	200
	148 428	150 598

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2009	2008
Ombudsarvoden	0	7 000
Arbetsgivaravgifter	17 248	15 334
Styrelsearvode	54 900	40 300
	72 148	62 634

8 Fastighetsskatt

	2009	2008
Fastighetsskatt	73 502	69 470

9 Avskrivningar byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	119 814	119 814
Fastighetsförbättringar	20 425	67 875
	140 239	187 689

10 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	48 025 727	47 954 677
Inköp	0	71 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 025 727	48 025 727
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 151 268	-963 579
Årets avskrivningar	-140 240	-187 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 291 508	-1 151 268
Utgående redovisat värde	46 734 219	46 874 459
Taxeringsvärden byggnader	36 322 700	36 322 700
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	65 322 700	65 322 700

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	34 847	32 666
Förutbetald kabel-TV	719	669
Förutbetald hisservice	2 141	0
Förutbetald Stockholms fastighet	10 262	9 090
	47 969	42 425

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	708 765	-1 420 534	40 599
Förändring under året	985 477	1 562 523			
Reservering yttre fond			195 681	-195 681	
Resultatdisposition				40 599	-40 599
Årets resultat					133 146
Belopp vid årets utgång	52 250 750	5 495 322	904 446	-1 575 616	133 146

13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Nordbanken Hypotek	1,91%	rörligt	4 812 500	5 187 500
Nordbanken Hypotek	3,49%	2010-11-17	7 008 857	7 008 857
Nordbanken Hypotek			0	170 000
Avgår kortfristig del			-250 000	-125 000
			11 571 357	12 241 357

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	39 262	60 049
Förutbetalda avgifter och hyror	152 142	141 790
Upplupet revisorsarvode	5 250	5 250
Upplupet vatten	6 848	6 641
	203 502	213 730

Stockholm den 29/5 2010

Per-Inge Janérus
Ordförande



Ingrid Skånsjö
Vice Ordförande



Jörgen Boström
Ledamot

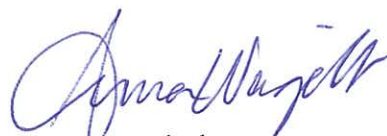


Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2010



Marika Peterson
Revisor



Anna Weigelt
Kassör



Theresia Köhlin
Ledamot



John Wolstenholme
Ledamot

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 2009. 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 revisions sed 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 redovisnings sed 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 20 maj 2010



Marika Peterson
Revisor