

Årsredovisning

för

Brf Ingenjören 12

769604-7716

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Ingenjören 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Ingenjören 12

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2011-03-25 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Jörgen Boström	Ordförande
Anna Weigelt	Kassör
Ingrid Skånsjö	Vice Ordförande
Theresia Jatta Köhlin	Ledamot
Per-Inge Janérus	Ledamot
Ruth Michaeli	Ledamot
John Wolstenholme	Ledamot
Helena Kuylenstierna	Suppleant
Marika Romanus	Suppleant
Jenny Hildén	Suppleant, avgår 2011 pga flytt.

Revisor har varit Marika Peterson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj. Extra stämma hölls den 24 oktober.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en anställd personal under året. Under året har lön utbetalts med 2 000 kr. Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 70 880 kr.

Förvaltning

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

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 52 st medlemslägenheter varav 1 st har upplåtits och 8 st överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st bostäder och ~~14~~ 13 st garageplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Vattenskada i medlemslägenhet. *Ersättning utbetalades från Länsförsäkringar 2011*
- Föreningen har amorterat på lånen.
- Klängväxt på fasaden borttagen
- Inköp av träningsmaskiner till källarlokalen
- Renovering av hyresrätter
- Installation av rörelsedetektorer för belysning i källargångarna
- Föreningen har tecknat ett trygghetsavtal med Anticimex.
- *Föreningen har genomfört en stadsändring*

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 77 000 000 kr varav 40 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. En månad var avgiftsfri.

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	525	477	518	480	571
Lån/kvm bostadsrättsyta	2685	3548	3674	4042	5461
Elkostnad/kvm totalyta	12*	33	40	37	36
Värmekostnad/kvm totalyta	126	107	99	99	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	20	20	19	12

*) säsångstariff återbetalning 55 269 kr

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserat resultat	-1 638 151
Ianspråktagande av yttre fond	287 374
Årets resultat	69 833
	-1 280 944
Årets resultat disponeras så att	
Avsättning fond yttre underhåll*	-231 000
i ny räkning överförs	-1 511 944

*) enl 2010 års taxeringsvärde

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillgäsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 207 105	2 099 499
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-229 975	-216 672
Reparationer och underhåll	3	-389 156	-240 391
Taxebundna kostnader	4	-630 760	-650 668
Övriga driftskostnader	5	-63 307	-57 929
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-229 684	-148 428
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-95 778	-72 148
Fastighetsskatt	8	-71 512	-73 502
Rörelseresultat före avskrivningar		496 933	639 761
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-119 814	-140 239
Rörelseresultat		377 119	499 522
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 902	1 801
Skatteränta ej skattepliktig		83	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 727	-367 837
Kapitalkostnader		-2 544	-2 366
		-307 286	-365 902
Resultat efter finansiella poster		69 833	133 620
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-474
Årets resultat		69 833	133 146

Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

9,10

46 614 406

46 734 220

Mark

19 575 378

19 575 378

66 189 784

66 309 598

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

66 193 284

66 313 098

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran avgifter/hyror

4 667

700

Skattefordran

180 419

177 873

Övriga kortfristiga fordringar

0

11 479

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

58 705

47 969

243 791

238 021

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank

1 595 276

2 754 556

Summa omsättningstillgångar

1 839 067

2 992 577

Summa tillgångar

68 032 351

69 305 675

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 043 188	52 250 750
Upplåtelseavgifter		6 345 384	5 495 322
Fond yttre underhåll		812 753	904 446
		60 201 325	58 650 518
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 350 777	-1 575 616
Årets resultat		69 833	133 146
		-1 280 944	-1 442 470
Summa eget kapital		58 990 215	57 208 048
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 821 357	11 571 357
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		117 993	190 052
Övriga skulder		-168 914	-117 284
Nästa års amortering		250 000	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	91 534	203 502
		290 612	526 270
		9 111 970	12 097 626
Summa eget kapital, och skulder		68 032 351	69 305 675
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		33 101 000	33 101 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

OLP

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

	2010	2009
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	0,00 %	10,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	1 772 369	1 588 000
Hyror bostäder	351 387	413 099
Hyror garage	77 350	81 900
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	6 000	16 500
	2 207 106	2 099 499

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	64 210	28 457
Grovsopor	29 962	48 751
Sotning	688	0
Hiss	13 788	5 871
Serviceavtal	846	11 142
Entremattor	7 755	7 984
Fastighetsskötsel entreprenad	35 712	35 597
Städning entreprenad	63 012	64 512
Gård	2 029	5 282
Förbrukningsmaterial	11 974	9 076
	229 976	216 672

Ulf

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hyreslägenhet	26 287	0
Fasad	1 000	1 250
Trapphus	0	12 250
Vind/källare	3 745	0
Gården	14 625	0
VVS	16 804	1 426
Värmeanläggning	1 976	0
Undercentraler	14 774	0
Tvättstuga	50 482	15 233
Elinstallationer	25 000	1 475
Hiss	7 091	18 756
Vattenskada	212 884	0
Portar	438	0
Konsult	3 279	6 947
Soprum/sophus	4 833	0
Internet	0	127 884
Lås	5 064	15 001
Fastighetsunderhåll	875	40 169
	389 157	240 391

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	66 088	71 630
Värmekostnader	454 680	385 846
El-och gaskostnader	43 962	119 496
Sophämtning	66 030	73 696
	630 760	650 668

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	52 310	50 089
Kabel-TV	10 997	7 840
	63 307	57 929

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Styrelseomkostnader	1 733	249
Revisionsarvode	150	5 236
Förvaltningsarvode	50 908	50 908
Konsultarvode	43 252	34 403
Administration	10 648	5 509
Trivselkostnader	2 312	1 471
Bredband	80 469	46 166
Avgift organisation	9 541	4 486
Kortidsinventarier	30 670	0
	229 683	148 428

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2010	2009
Löner vicevärd	2 000	0
Arbetsgivaravgifter	22 898	17 248
Styrelsearvode	70 880	54 900
	95 778	72 148

8 Fastighetsskatt

	2010	2009
Fastighetsskatt	71 512	73 502

9 Avskrivningar byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	119 814	119 814
Fastighetsförbättringar	0	20 425
	119 814	140 239

10 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	48 025 727	48 025 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 025 727	48 025 727

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 291 508	-1 151 268
Årets avskrivningar	-119 814	-140 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 411 322	-1 291 508

Utgående redovisat värde

46 614 405 46 734 219

Taxeringsvärden byggnader

37 000 000 36 322 700

Taxeringsvärden mark

40 000 000 29 000 000

77 000 000 65 322 700

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	34 927	34 847
Förutbetald kabel-TV	333	719
Förutbetalt bredband	7 250	0
Förutbetald hisservice	3 225	2 141
Förutbetald snöskottning	2 845	0
Förutbetalda entrémattor	705	0
Förutbetald Stockholms fastighet	9 420	10 262
	58 705	47 969

claf

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 250 750	5 495 322	904 446	-1 575 616	133 146
Förändring under året	792 438	850 062	195 681	-195 681	
Reservering yttre fond			-287 374	287 374	
Resultatdisposition				133 146	-133 146
Årets resultat					69 833
Belopp vid årets utgång	53 043 188	6 345 384	812 753	-1 350 777	69 833

13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Nordbanken Hypotek	2,93%	3-mån	3 062 500	4 812 500
Nordbanken Hypotek	2,941%	3-mån	6 008 857	7 008 857
Avgår kortfristig del			-250 000	-250 000
			8 821 357	11 571 357

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	31 086	39 262
Förutbetalda avgifter och hyror	53 467	152 142
Upplupet revisorsarvode	5 500	5 250
Upplupet vatten	1 481	6 848
	91 534	203 502

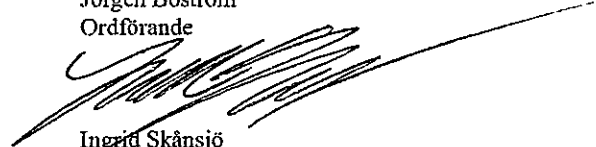
Stockholm den / 2011



Jörgen Boström
Ordförande



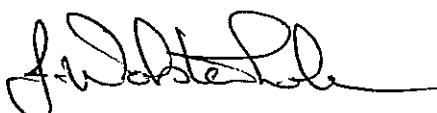
Anna Weigelt
Kassör



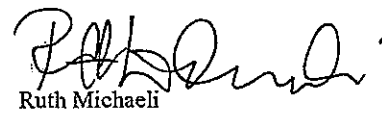
Ingrid Skånsjö
Vice Ordförande



Theresia Jatta Köhlin
Ledamot

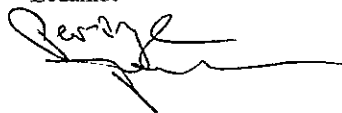


John Wolstenholme
Ledamot



Ruth Michaeli
Ledamot

Per-Inge Janérus
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2011



Marika Peterson
Revisor