

Årsredovisning

för

Brf Ingenjören 12

769604-7716

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Ingenjören 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 / Ingrid Skånsjö	Kassör
Theresia J Kölin	Sekreterare
John Wolstenholme	Ledamot
Per Inge Janerus	Ledamot
Ingrid Skånsjö	Ledamot
Marika Romanus	Suppleant
Jenny Hilden	Suppleant
Jakob Blomquist	Suppleant

Revisor har varit Marika Pettersson, revisorssuppleant har varit Ingela Fransson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2011.

Extra stämma hölls den 11 december 2011.

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

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 70 300 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds fastighetsservice AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 52 st medlemslägenheter varav 10 st överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st bostäder och 12 st garageplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Byte av samtliga portar i huset
- Byte av låssystem
- Förstärkning källarförrådsdörrar
- Golvläggning i föreningslokal
- Stadgeändring
- Inköp av nytt pingisbord och träningsutrustning till föreningslokalen
- Föreningen har amorterat på lånen
- Stamspolning
- Genomgång av ventilation
- Genomgång av badrum (Anticimex).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Renovering av mindre gård samt utslagning vägg till föreningslokal
- Försäljning av en tidigare hyresrätt

Ekonomi

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

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	440	525	477	518	480
Lån/kvm bostadsrättsyta	2286	2685	3548	3674	4042
Elkostnad/kvm totalyta	29	12*	33	40	37
Värmekostnad/kvm totalyta	117	126	107	99	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	20	20	19

*) säsongstarriff 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 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 511 944
Ianspråktagande av yttre fond	1 043 753
Årets resultat	- 843 282
	-1 311 473

Årets resultat disponeras så att
Avsättning fond yttre underhåll
I ny räkning överföres

-231 000
- 1 542 473

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 990 920	2 207 105
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-233 216	-229 975
Reparationer och underhåll	3	-1 096 831	-389 156
Taxebundna kostnader	4	-621 116	-630 760
Övriga driftskostnader	5	-64 242	-63 307
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-240 757	-229 684
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-92 387	-95 778
Fastighetsskatt	8	-72 912	-71 512
Rörelseresultat före avskrivningar		-430 541	496 933
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	9,10	-133 554	-119 814
Rörelseresultat		-564 095	377 119
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		33 727	1 902
Skatteränta ej skattepliktig		470	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 336	-306 727
Kapitalkostnader		-3 048	-2 544
		-279 187	-307 286
Resultat efter finansiella poster		-843 282	69 833
Årets resultat		-843 282	69 833

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	46 618 242	46 614 406
Mark		19 575 378	19 575 378
		66 193 620	66 189 784
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		66 197 120	66 193 284
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		700	4 667
Skattefordran		179 489	180 419
Övriga kortfristiga fordringar		116 578	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66 506	58 705
		363 273	243 791
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 543 100	1 595 276
Summa omsättningstillgångar		1 906 373	1 839 067
Summa tillgångar		68 103 493	68 032 351

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 819 965	53 043 188
Upplåtelseavgifter		7 449 897	6 345 384
Fond yttre underhåll		0	812 753
		61 269 862	60 201 325
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		468 191	-1 350 777
Årets resultat		-843 282	69 833
		-1 262 069	-1 280 944
Summa eget kapital		60 007 794	58 920 381
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	7 571 357	8 821 357
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		95 159	117 993
Övriga skulder		7 658	-168 914
Nästa års amortering		250 000	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	220 930	91 534
		573 747	290 612
		8 145 104	9 111 970
Summa eget kapital, och skulder		68 103 493	68 032 351
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

	2011	2010
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %	0,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 506 360	1 772 369
Hyror bostäder	281 649	351 387
Hyror garage	77 333	77 350
Överlåtelse-/pansättningsavgift	9 000	6 000
Försäkringsersättning	116 578	0
	1 990 920	2 207 106

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	30 843	64 210
Grovsopor	38 565	29 962
Sotning	0	688
Hiss	14 911	13 788
Serviceavtal	17 941	846
Entremattor	8 772	7 755
Fastighetsskötsel entreprenad	36 240	35 712
Städning entreprenad	64 908	63 012
Gård	8 765	2 029
Förbrukningsmaterial	12 271	11 974
	233 216	229 976

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hyreslägenhet	142 289	26 287
Garage	2 300	0
Lokal	56 250	0
Fasad	0	1 000
Trapphus	7 742	0
Vind/källare	6 603	3 745
Gården	1 875	14 625
Fritidslokal	594	0
VVS	75 719	16 804
Värmeanläggning	0	1 976
Undercentraler	0	14 774
Tvättstuga	30 789	50 482
Elinstallationer	0	25 000
Hiss	4 915	7 091
Vattenskada	0	212 884
Ventilation	63 175	0
Fönster	1 812	0
Portar	359 151	438
Konsult	3 368	3 279
Soprum/sophus	1 588	4 833
Lås	323 607	5 064
Fastighetsunderhåll	15 054	875
	1 096 831	389 157

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	63 684	66 088
Värmekostnader	424 272	454 680
El-och gaskostnader	103 832	43 962
Sophämtning	29 328	66 030
	621 116	630 760

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	54 666	52 310
Kabel-TV	9 576	10 997
	64 242	63 307

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	3 648	1 733
Revisionsarvode	5 688	150
Förvaltningsarvode	50 908	50 908
Konsultarvode	4 000	43 252
Administration	14 704	10 648
Trivselkostnader	6 322	2 312
Bredband	96 542	80 469
Avgift organisation	9 541	9 541
Kortidsinventarier	0	30 670
Övriga driftkostnader	49 404	0
	240 757	229 683

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Löner vicevärd	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	22 087	22 898
Styrelsearvode	70 300	70 880
	92 387	95 778

8 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	72 912	71 512

9 Avskrivningar byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	119 814	119 814
Fastighetsförbättringar	13 740	0
	133 554	119 814

10 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	48 025 727	48 025 727
Inköp	137 390	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 163 117	48 025 727
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 411 322	-1 291 508
Årets avskrivningar	-133 554	-119 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 544 876	-1 411 322
Utgående redovisat värde	46 618 241	46 614 405
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	77 000 000	77 000 000

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	39 479	34 927
Förutbetald kabel-TV	391	333
Förutbetalt bredband	0	7 250
Förutbetald hisservice	3 187	3 225
Förutbetald aniticimex	10 764	0
Förutbetald snöskottning	0	2 845
Förutbetald tidningshämtning	2 532	0
Förutbetalda entrémattor	733	705
Förutbetald Stockholms fastighet	9 420	9 420
	66 506	58 705

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 043 188	6 345 384	812 753	-1 350 777	69 833
Förändring under året	776 777	1 104 513			
Reservering yttre fond			231 000	-231 000	
Ianspråktagande yttre fond			-1 043 753	1 043 753	
Resultatdisposition				69 833	-69 833
Årets resultat					-843 282
Belopp vid årets utgång	53 819 965	7 449 897	0	-468 191	-843 282

13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Nordbanken Hypotek	3,88 %	3 mån	1 812 500	3 062 500
Nordbanken Hypotek	3,73 %	3 mån	6 008 857	6 008 857
Avgår kortfristig del			-250 000	-250 000
			7 571 357	8 821 357

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	33 542	31 086
Förutbetalda avgifter och hyror	184 368	53 467
Upplupet revisorsarvode	0	5 500
Upplupen fastighetsskötsel	3 020	0
Upplupet vatten	0	1 481
	220 930	91 534

Stockholm den ²¹/5 2012

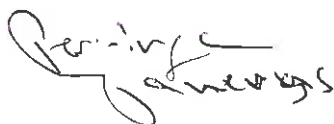
Jörgen Boström



Ingrid Skånsjö



Per-Inge Janerus

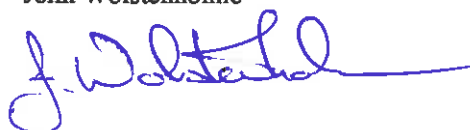


Anna Weigelt

Theresia Jatta-Köhlin



John Wolstenholme



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den ²²/5 2012



Marika Peterson
Revisor

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 2011. 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 2012



Marika Peterson
Revisor