

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ingenjören 12**

769604-7716

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Ingenjören 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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:*

Theresia J Köhlin	Ordförande
Ingrid Skånsjö	Kassör
Jakob Blomquist	Sekreterare
John Wolstenholme	Ledamot
Patrik Myrberg	Ledamot
Ruth Michaeli	Ledamot
Linnea Hildén	Ledamot
Hanna Lindgren	Suppleant
Linda Nordberg	Suppleant
Mats Eltzén	Suppleant

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

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2012.

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

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 114 994 kr.

### Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds.

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 53 st medlemslägenheter varav och 1st överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st bostäder och 12 st garageplatser; 9 st bilplatser och 3 st MC platser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:*

- Fortsatt arbete med samtliga portar i huset
- Fortsatt arbete med låssystem
- Byte av värmeanläggning och radiatoravluftare
- Renovering av mindre gård
- Försäljning av en hyresrätt
- Föreningen har amorterat på lånen
- Byte av lister till fönster
- Fortsatt genomgång av badrum (Anticimex)
- Uppsägning av Rådtrum och Åkerlunds

#### *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:*

- Byte av garageport
- Utslagning vägg till föreningslokal samt nya dörrar från lokal och trapphus
- OVK ventilation
- Översyn av ventilationssystemet
- Översyn av tak och ombyggnad av takkupor
- Byte av tvättmaskinen
- Upprustning av entré
- Föreningslokalsprojekt
- Måla garagefönster
- Renovering av badrum i hyreslägenhet
- Byte av fastighetsskötsel
- Byte av ekonomisk förvaltning
- Byte av städfirma

### Ekonomi

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

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### 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 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	526	440	525	477	518
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 734	2 286	2 685	3 548	3 674
Elkostnad/kvm totalyta	21	29	12	33	40
Värmekostnad/kvm totalyta	104	117	126	107	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	18	18	20	20

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 542 473
årets vinst	116 709
	<b>-1 425 764</b>

behandlas så att

Avsättning fond yttre underhåll	231 000
i ny räkning överföres	-1 656 764
	<b>-1 425 764</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	2 118 498	1 865 342
Övriga rörelseintäkter		43 365	125 578
		<b>2 161 863</b>	<b>1 990 920</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-347 158	-1 093 463
Driftskostnader		-394 320	-403 690
Taxebundna kostnader		-552 321	-621 116
Administrationskostnader		-109 423	-140 941
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-76 440	-72 912
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-151 125	-92 387
Avskrivningar		-161 733	-133 554
		<b>-1 792 520</b>	<b>-2 558 063</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>369 343</b>	<b>-567 143</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		23 653	34 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 287	-310 336
		<b>-252 634</b>	<b>-276 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>116 709</b>	<b>-843 282</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>116 709</b>	<b>-843 282</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	66 595 481	66 193 620
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 598 981</b>	<b>66 197 120</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyes- och avgiftsfordringar		-11 381	700
Skattefordringar		177 030	179 489
Övriga fordringar		0	116 578
Förutbetalda kostnader	4	81 713	66 506
		<b>247 362</b>	<b>363 273</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 477 672</b>	<b>1 543 100</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 725 034</b>	<b>1 906 373</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>68 324 015</b>	<b>68 103 493</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		54 805 040	53 819 965
Upplåtelseavgifter		8 557 822	7 449 897
Fond för yttre underhåll		231 000	0
		<b>63 593 862</b>	<b>61 269 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 542 473	-468 191
Årets resultat		116 709	-843 282
		<b>-1 425 764</b>	<b>-1 311 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 168 098</b>	<b>59 958 389</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	6 008 857	7 571 357
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr. del av långfr. skulder		0	250 000
Leverantörsskulder		100 279	95 159
Övriga skulder		7 732	7 658
Upplupna kostnader	7	36 928	36 562
Förutbetalda avgifter och hyror		2 121	184 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>147 060</b>	<b>573 747</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>68 324 015</b>	<b>68 103 493</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		33 101 000	33 101 000
		<b>33 101 000</b>	<b>33 101 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %	10,00 %

### Not 1

	2012	2011
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 821 384	1 506 360
Hysesintäkter bostäder	226 764	281 649
Hysesintäkter garage	70 350	77 333
	<b>2 118 498</b>	<b>1 865 342</b>



## Not 2

	2012	2011
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Hysesrätt	26 125	142 289
Hyseslokal	0	56 250
Tvättstuga	12 422	30 789
Trapphus	7 266	7 742
Källarutrymme	0	6 603
Soprum	0	1 588
Dörrar och lås	1 013	323 607
Lokaler för eget bruk	0	594
VA	26 992	75 719
Ventilation	6 628	63 175
EI	5 208	0
Hissar	21 794	4 915
Portar	1 405	359 151
Fasader	70 725	0
Fönster	763	1 812
Gård	9 064	1 875
Garage och p-platser	0	2 300
Vattenskada	136 994	0
Övriga rep./underhåll	20 760	15 054
	<b>347 159</b>	<b>1 093 463</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel grundavtal	37 296	36 240
Fastighetsskötsel extradeb	2 593	0
Trädgårdsskötsel	0	8 765
Snöröjning/sandning	8 676	30 843
Städning grundavtal	67 533	64 908
Städning extradebiteringar	3 000	0
Hyra av entrémattor	9 126	8 772
Serviceavtal	26 738	17 941
Hiss serviceavtal	11 815	14 911
Övr. kostn. för köpta tjänster	2 100	3 368
Grovsopor	33 430	38 565
Fastighetsförsäkring	68 747	54 666
Kabel-tv	9 411	9 576
Bredband	83 396	96 542
Förbrukningsinventarier	2 649	0
Förbrukningsmaterial	20 516	12 271
Trivselkostnader	7 294	6 322
	<b>394 320</b>	<b>403 690</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	78 290	103 832
Uppvärmning	378 512	424 272
Vatten	66 191	63 684
Sophämtning	29 328	29 328
	<b>552 321</b>	<b>621 116</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Telefon	500	0
Administration, kontorsmateriel	6 269	14 704
Styrelseomkostnader	2 700	3 648
Revisionsarvode extern revisor	5 975	5 688
Arvode ekonomisk förvaltning	52 216	50 908
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 344	0
Konsultarvoden	26 731	4 000
Bankkostnader	3 147	3 048
Medlems- och föreningsavgifter	9 541	9 541
Övriga externa kostnader	0	49 404
	<b>109 423</b>	<b>140 941</b>
<b>Fastighetsskatt/kommunal avgift</b>		
Kommunal fastighetsavgift	76 440	72 912
	<b>76 440</b>	<b>72 912</b>
<b>Arvoden, löner och sociala avgifter</b>		
Styrelsearvoden	114 994	70 300
Sociala avgifter	36 131	22 087
	<b>151 125</b>	<b>92 387</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivning byggnad	119 814	119 814
Avskr fastighetsförbättringar	13 740	13 740
Avskr värmeanläggning	14 923	0
Avskr markanläggning	13 256	0
	<b>161 733</b>	<b>133 554</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 163 117	48 025 727
Inköp	563 594	137 390
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 726 711</b>	<b>48 163 117</b>
Ingående avskrivningar	-1 544 876	-1 411 322
Årets avskrivningar	-161 733	-133 554
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 706 609</b>	<b>-1 544 876</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 020 102</b>	<b>46 618 241</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	<b>77 000 000</b>	<b>77 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	47 020 102	46 618 241
Bokfört värde mark	19 575 378	19 575 378
	<b>66 595 480</b>	<b>66 193 619</b>

### Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	45 310	39 479
Förutbetald kabel-TV	0	391
Förutbetalt Stockholm stadsnät	7 332	0
Förutbetald hisservice	3 309	3 187
Förutbetald anticimex	10 432	10 764
Förutbetald tidningshämtning	0	2 532
Förutbetalda entrémattor	763	733
Förutbetalt serviceavtal Fastighetsägarna	9 734	9 420
Förutbetald snöskottning	4 833	0
	<b>81 713</b>	<b>66 506</b>

### Not 5 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåt. avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balans. resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	53 819 965	7 449 897	0	-468 191	-843 282
Förändring under året	985 075	1 107 925			
Reservering yttre fond			231 000	-231 000	
Disposition av föregående års resultat:				-843 282	843 282
Årets resultat					116 709
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 805 040</b>	<b>8 557 822</b>	<b>231 000</b>	<b>-1 542 473</b>	<b>116 709</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2012-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2011-12-31</b>
Nordbanken Hypotek	3,55%	Rörligt	6 008 857	6 008 857
Nordbanken Hypotek	3,88%	Rörligt	0	1 812 500
Avgår kortfristig del				-250 000
			<b>6 008 857</b>	<b>7 571 357</b>

### Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen fastighetsskötsel	3 108	3 020
Upplupna räntekostnader	24 294	33 542
Upplupen kostnad el	9 526	0
	<b>36 928</b>	<b>36 562</b>

Stockholm den 17 15 2013



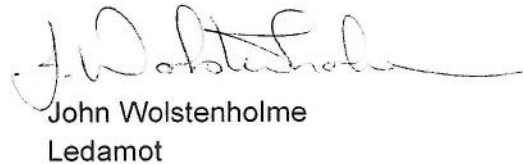
Theresia J Köhlin  
Ordförande



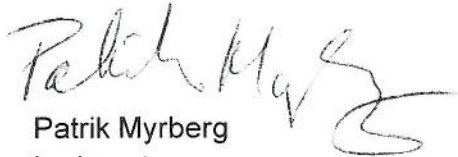
Ingrid Skånsjö  
Kassör



Jakob Blomquist  
Sekreterare



John Wolstenholme  
Ledamot



Patrik Myrberg  
Ledamot



Ruth Michaeli  
Ledamot



Linnea Hildén  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 15 2013



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 2012. 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 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 20 maj 2012



Marika Peterson  
Revisor