

ÅRSREDOVISNING 2011

Brf Ingenjören 3

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2011-01-01--2011-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2, 3, 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6,7
Noter	8,9,10,11
Revisionsberättelse	

Alla belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Förvaltningsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2011.

Styrelsen och suppleanter

Jan Nilsson	Ordförande
Jonas Aspfors	Sekreterare
Tommy Pettersson	Kassör
Olof Josefsson	Ledamot
Ann-Charlotte Malmsten	Ledamot
Catarina Drakmården	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Christian Bé Aben,
Art Ekonomia AB.

Verksamheten

Föreningen äger följande fastigheter

	Bostadsrätt	Hyresrätt	Förråd	Parkerings platser
Ingenjören 3 & 4	103	5	2	63

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Under 2011 har 4 lägenheter överlåtits och därmed bytt innehavare. *ICBA*

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Förvaltning

JWN Fastighetsutveckling AB, har biträtt styrelsen med teknisk och ekonomisk förvaltning samt drift av föreningen och fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen är förenad med en särskild för bostadsrättsföreningar anpassad ansvarsförsäkring.

Ekonomi, underhåll mm

Avskrivning av anläggningstillgångar är endast en bokföringsmässig transaktion och påverkar därför inte föreningens likviditet.

Avgifterna till föreningen har höjts med 5% 2010, 2011 och 2012.

Förutom s k löpande drift- och underhållsarbeten har följande utförts i fastigheterna.

Installation av ny fjärrvärmecentral har slutlevererats och godkänts under året. Utredning av energibesparande åtgärder och besiktning av taken har genomförts.

Samtliga trapphus har målats om och nya registertavlor har införskaffats.

Föreningen har renoverat ett av hyresgästernas badrum och ett antal medlemmar har renoverat sina badrum med bidrag från föreningen.

I fastigheten har fiberkabel från Tele2 installerats. Att vara ett "Tele 2 hus" innebär bland annat att snabbt bredband upp till 100Mbit/sekund är möjligt att få. Vi är fortfarande ett "ComHem hus" med de möjligheter detta ger.

Radonsanering har genomförts hos en medlem vars lägenhet haft för höga värden.

En ny hemsida har utarbetats med information om Brf Ingenjören 3,
www.brffingenjoren3.se

Resultat och ställning, kSEK

	2011	2010
Nettoomsättning	3 883	3 633
Rörelseresultat	-881	-224
Årets resultat	-779	-286
Balansomslutningen	30 162	31 230

CSA

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
 Org.nr. 716419-7555

Nedan följer några nyckeltal för de två senaste åren.

	2011	2010
Likviditet	784%	612%
Soliditet	98%	97%
Lån i kronor/kvm boyta	0	0

Kassalikviditeten visar förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder
 God kassalikviditet anses vara över 100 %.

Soliditeten är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara över 40 %.

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad förlust	-9 105 748 kr
Årets resultat	-778 574 kr
	-9 884 322 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-301 800 kr
Balanserad förlust i ny räkning	-10 186 122 kr

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Årsavgifter		3 335 379	3 149 075
Hyror bostäder		261 681	252 921
Hyror lokaler		4 410	4 410
Hyror parkering		219 836	212 100
Övriga intäkter		61 360	14 185
Summa		3 882 666	3 632 690
Fastighetskostnader			
Rörelsekostnader			
Drift	1	-4 116 289	-3 211 814
Fastighetsskatt		-140 616	-137 916
Avskrivningar	2	-506 941	-507 269
Rörelseresultat		-881 180	-224 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 778	28 269
Räntekostnader		0	0
Nedskrivning kortfristig placering		0	-90 000
Resultat efter finansiella poster		-839 402	-286 040
Skatteåterbetalning hänförlig till tidigare års inbetald Inkomstskatt		60 828	0
		60 828	0
Redovisat resultat		-778 574	-286 040

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	24 650 924	25 157 865
Summa anläggningstillgångar		24 650 924	25 157 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	4 503
Övriga fordringar		3 446	147 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	177 478	156 179
Summa		180 924	308 482
Kortfristiga placeringar	4	2 653 725	3 513 569
Kassa och bank		2 676 500	2 250 196
		5 330 225	5 763 765
Summa omsättningstillgångar		5 511 149	6 072 247
SUMMA TILLGÅNGAR		30 162 073	31 230 113

10/11

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Insatser		26 792 157	26 792 157
Upplåtelseavgifter		10 519 432	10 519 432
Yttre fond	6	2 334 241	2 032 441
		39 645 830	39 344 030
Ansamlad förlust			
Avsättning till yttre fond	6	-301 800	-301 800
Balanserat resultat		-9 105 748	-8 517 908
Redovisat resultat		-778 574	-286 040
		-10 186 122	-9 105 748
Summa eget kapital		29 459 708	30 238 282
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 461	307 017
Skatteskulder		38 021	45 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	566 884	638 978
Summa kortfristiga skulder		702 366	991 831
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		30 162 073	31 230 113
Ställda säkerheter		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CA

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivning byggnad har gjorts med 1%.

Ombyggnad av fastigheten skrivs av med 5%, maskiner och inventarier skrivs av med 5%.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3 % på taxeringsvärdet

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan

Noter

Not 1	Drift	2011-12-31	2010-12-31
	Fastighetsskötsel och städning	204 487	202 196
	Reparationer	1 761 820	615 958
	Fjärrvärme	812 739	931 255
	El	244 780	300 202
	Vatten	154 369	180 528
	Sotning/Ventilation	0	28 155
	Sophämtning	131 498	118 636
	Snöröjning & trädgårdsskötsel	144 943	191 310
	Försäkring	58 120	54 906
	Revisionsarvode	27 488	24 250
	Hissar	27 570	21 524
	Kabel-TV	83 395	79 136
	Övriga fastighetskostnader	71 706	54 283
	Externa tjänster	46 498	71 474
	Styrelsearvode inkl. arbetsgivaravgift	111 959	100 922
	Förvaltningsarvode	234 917	237 079
	Summa	4 116 289	3 211 814

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Not 2	Anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader och mark			
	Byggnader	22 832 751	22 832 751
	Mark	4 919 000	4 919 000
	Byggnader ombyggnad	4 974 335	4 974 335
	Summa anskaffningsvärde byggnader och mark	32 726 086	32 726 086
Akkumulerade avskrivningar			
	Ingående avskrivningar byggnad	-4 080 598	-3 852 270
	Årets avskrivning byggnad	-228 000	-228 328
	Ingående avskrivningar ombyggand	-3 864 905	-3 616 188
	Årets avskrivning ombyggnad	-248 717	-248 717
	Utgående ackumulerad avskrivning	-8 422 220	-7 945 503
	Summa byggnader och mark	24 303 866	24 780 583
Taxeringsvärde			
	Byggnader	62 400 000	62 400 000
	Mark	38 200 000	38 200 000
		100 600 000	100 600 000
Maskiner och inventarier			
	Maskiner och inventarier	604 493	604 493
	Årets inköp	0	0
	Summa anskaffningsvärde maskiner och inventarier	604 493	604 493
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-227 211	-196 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 224	-30 224
	Utgående ackumulerad avskrivning	-257 435	-227 211
	Summa maskiner och inventarier	347 058	377 282
	Summa anläggningstillgångar	24 650 924	25 157 865

/CA

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Not 3	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Brandkontoret		62 417	58 120
JWN Fastighetsutveckling AB		76 269	75 219
Telia		1 383	0
Energibolaget		13 725	0
Securitas, jourmontör		2 445	2 325
Comhem		21 239	20 515
Summa		177 478	156 179

Not 4	Kortfristiga placeringar	2011-12-31	2010-12-31
Specialinlåning		2 653 725	2 613 569
Aktieindexobligation 709W		0	900 000
		2 653 725	3 513 569


Not 5	Förändring av eget kapital			Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond f yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	26 792 157	10 519 432	2 032 441	-8 517 908	-286 040
Fondförändring			301 800	-301 800	
Resultatdisp. enl stämmobeslut				-286 040	286 040
Årets resultat					-778 574
Belopp vid årets utgång	26 792 157	10 519 432	2 334 241	-9 105 748	-778 574

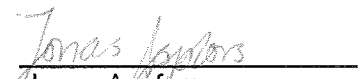
Not 6	Fond för yttre underhåll		2011-12-31	2010-12-31
Ingående värde			2 032 441	1 730 641
Årets avsättning			301 800	301 800
Lyft från fonden			0	0
Utgående Värde			2 334 241	2 032 441

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

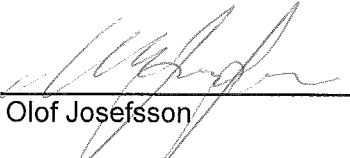
Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Beräknat revisionsarvode	17 800	20 000
	JWN Fastighetsutveckling AB	9 895	4 764
	Norrenergi	105 802	145 124
	EI	6 148	24 879
	SITA	10 569	12 068
	Miljö & Trädgård	3 625	32 356
	Övrigt	2 411	0
	Styreslearvode och soc avg.	130 394	113 435
	Förutbetald årsavgift och hyra	280 240	286 352
		<hr/>	<hr/>
	Summa	566 884	638 978

Stockholm den 23 april 2012


Jan Nilsson
Ordförande



Jonas Aspfors


Tommy Pettersson


Olof Josefsson


Ann-Charlotte Malmsten

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 april 2012.


Christian Bé Aben
Art Ekonomia AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3

Organisationsnummer 716419-7555

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 för räkenskapsåret 20110101 -- 20111231. 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 planerats och genomförts med hög men inte absolut säkerhet för att 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 väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Södertälje den 23 april 2012



Christian Bé Aben