

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2010-01-01--2010-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2, 3, 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6,7
Noter	8,9,10,11,12

Alla belopp redovisas i kronor om inte annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Förvaltningsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2010.

Styrelsen och suppleanter

Jan Nilsson	Ordförande
Jonas Aspfors	Sekreterare
Tommy Pettersson	Kassör
Olof Josefsson	Ledamot
Malin Lindberg	Ledamot
Erik Blomkvist	Suppleant
Ann-Charlotte Malmsten	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Christian Bé Aben,
från AB Revisionsbyrå Christian Bé Aben.

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

Sedan föregående föreningsstämma har 10 lägenheter varit föremål för överlåtelse.

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 höjdes med 5 % den 1 januari 2010 och ytterligare 5 % den 1 januari 2011.

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

Efter noggrant utredningsarbete avseende avloppen har vi rensat och återställt alla avloppsflöden med hjälp av Avloppsteknik AB. Vi har tecknat avtal med dem. Rensningen och återställandet av flöden skjuter behovet av stamreovering ca 15 år framåt.

Installation av ny fjärrvärmecentral och reovering av trapphusventilationen startades under 2010 och slutfördes under 2011.

Hemsida för Ingenjören infördes, www.brningenjoren3.se

Målning av trapphusen upphandlades. Målningen beräknas vara klar i början av maj 2011.

Målning av p-platser genomfördes.

Badrummet reoverades för en hyresgäst.

Resultat och ställning, kSEK

	2010	2009
Nettoomsättning	3 633	3 431
Rörelseresultat	-224	-1 350
Årets resultat	-286	-1 279
Balansomslutningen	31 230	31 620

CBA

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Nedan följer några nyckeltal för de två senaste åren.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Likviditet	612%	543%
Soliditet	97%	97%
Lån i kronor/kvm boyta	0	0

Likviditeten visar förhållandet mellan kortfristiga fordringar och skulder.

God likviditet anses vara 115 %.

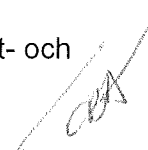
Soliditeten är det egna kapitalet i förhållande till det totala kapitalet.

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40 %.

Resultatdisposition

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning till fond för yttre underhåll med kronor 301 800:00, föreslår styrelsen som resultatbehandling att årets underskott kronor 286 040:25 tillsammans med den tidigare ansamlade förlusten, totalt kronor 9 105 748:67 balanseras i ny räkning. I den ansamlade förlusten ingår också avsättning och avlyft från fonden för yttre underhåll.

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



Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Årsavgifter		3 149 075	2 966 188
Hyror bostäder		252 921	248 514
Hyror lokaler		4 410	3 285
Hyror parkering		212 100	194 495
Övriga intäkter		14 185	18 572
Summa		3 632 690	3 431 054
Fastighetskostnader			
Rörelsekostnader			
Drift	1	-3 211 814	-4 111 318
Fastighetsskatt		-137 916	-162 216
Avskrivningar	2	-507 269	-507 269
Rörelseresultat		-224 309	-1 349 749
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		28 269	160 160
Räntekostnader		0	-46 984
Nedskrivning kortfristig placering		-90 000	0
Resultat efter finansiella poster		-286 040	-1 236 573
Inkomstskatter		0	-42 073
		0	-42 073
Redovisat årsresultat		-286 040	-1 278 646

CIBA

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	25 157 865	25 665 134
Summa anläggningstillgångar		25 157 865	25 665 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		4 503	385
Övriga fordringar		147 800	2 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	156 179	147 816
Summa		308 482	150 823
Kortfristiga placeringar	4	3 513 569	5 490 000
Kassa och bank		2 250 196	314 117
		5 763 765	5 804 117
Summa omsättningstillgångar		6 072 247	5 954 940
SUMMA TILLGÅNGAR		31 230 112	31 620 074

CSAS

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Insatser		26 792 157	26 792 157
Upplåtelseavgifter		10 519 432	10 519 432
Yttre fond	6	2 032 441	1 730 641
		39 344 030	39 042 230
Ansamlad förlust			
Avsättning till yttre fond	6	-301 800	-256 452
Balanserat resultat		-8 517 908	-6 982 811
Redovisat resultat		-286 040	-1 278 646
		-9 105 749	-8 517 908
Summa eget kapital		30 238 281	30 524 322
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		307 017	550 972
Skatteskulder		45 836	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	638 978	544 780
Summa kortfristiga skulder		991 831	1 095 752
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		31 230 112	31 620 074
Ställda säkerheter	8	0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CBA

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	2010	2009
	Fastighetsskötsel och städning	202 196	163 861
	Reparationer	615 958	1 645 685
	Fjärrvärme	931 255	803 039
	El	300 202	251 324
	Vatten	180 528	173 639
	Sotning/Ventilation	28 155	16 710
	Sophämtning	118 636	168 817
	Snöröjning & trädgårdsskötsel	191 310	159 524
	Försäkring	54 906	54 539
	Revisionsarvode	24 250	21 250
	Hissar	21 524	20 835
	Kabel-TV	79 136	78 008
	Övriga fastighetskostnader	54 283	41 677
	Självrisk	0	82 000
	Externa tjänster	71 474	42 057
	Styrelsearvode inkl. arbetsgivaravgift	100 922	123 899
	Förvaltningsarvode	237 079	264 455
	Summa	3 211 814	4 111 318

Not 2	Anläggningstillgångar	2010	2009
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	-3 852 270	-3 623 942
	Årets avskrivning byggnad	-228 328	-228 328
	Ingående avskrivningar ombyggand	-3 616 188	-3 367 471
	Årets avskrivning ombyggnad	-248 717	-248 717
	Utgående ackumulerad avskrivning	-7 945 503	-7 468 458
	Summa byggnader och mark	24 780 583	25 257 628
Taxeringsvärde			
	Byggnader	62 400 000	52 035 000
	Mark	38 200 000	33 449 000
		100 600 000	85 484 000
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	-196 987	-166 763
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 224	-30 224
	Utgående ackumulerad avskrivning	-227 211	-196 987
	Summa maskiner och inventarier	377 282	407 506
	Summa anläggningstillgångar	25 157 865	25 665 134

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Not 3	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
	Brandkontoret	58 120	54 906
	JWN Fastighetsutveckling AB	75 219	71 188
	Securitas, jourmontör	2 325	2 220
	Comhem	20 515	19 502
	Summa	156 179	147 816

Not 4	Kortfristiga placeringar	Bokfört värde	Marknadsvärde
	Specialinlåning	2 613 569	2 613 569
	Aktieindexobligation, 709W	900 000	900 000
		3 513 569	3 513 569

Not 5 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond f yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 792 157	10 519 432	1 730 641	-6 982 811	-1 278 646
Fondförändring			301 800	-256 452	
Upplåten bostadsrätt					
Resultatdisp. enl stämmobeslut				-1 278 646	1 278 646
Årets resultat					-286 040
Belopp vid årets utgång	26 792 157	10 519 432	2 032 441	-8 517 909	-286 040

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2010	2009
Ingående värde	1 730 641	1 474 189
Årets avsättning	301 800	256 452
Lyft från fonden	0	0
Utgående Värde	2 032 441	1 730 641

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Beräknat revisionsarvode		20 000	17 000
JWN Fastighetsutveckling AB		4 764	2 927
Norrenergi		145 124	105 737
EI		24 879	6 347
SITA		12 068	6 680
Miljö & Trädgård		32 356	32 175
Avloppsteknik		0	2 783
Styreslearvode och soc avg.		113 435	124 849
Förutbetald årsavgift och hyra		286 352	246 282
		<hr/>	<hr/>
Summa		638 978	544 780
Not 8	Ställda säkerheter avseende egna skulder	2010	2009
Pantbrev i fastigheten		0	0
		<hr/>	<hr/>
Summa		0	0

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

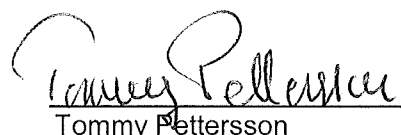
Stockholm den 7 april 2011.



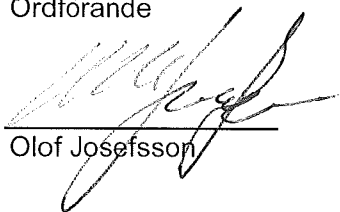
Jan Nilsson
Ordförande



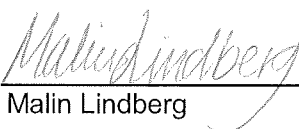
Jonas Aspfors



Tommy Pettersson



Olof Josefsson



Malin Lindberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2011.



Christian Bé Aben

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 20100101 -- 20101231. 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 ersättningskyldig 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 8 april 2011



Christian Bé Aben