

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2009-01-01--2009-12-31

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

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 1 juni 2009.

Styrelsen och suppleanter

Jan Nilsson	Ordförande
Jonas Aspfors	Sekreterare
Tommy Pettersson	Kassör
Rune Gustavsson	Ledamot
Mattias Jacobsson	Ledamot
Ingrid Expert	Suppleant
Olof Josefsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Verksamheten

Föreningen äger följande fastigheter

	Bostadsrätt	Hysesrätt	Förråd	Parkerings platser
Ingenjören 3 & 4	103	5	2	62

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

Sedan föregående föreningsstämma har 10 lägenheter varit föremål för överlåtelse. Under året har ombyggnaden av lokalen till lägenheter slutförts. Resultatet blev 6 nya lägenheter där inflyttning skedde under sommaren.

En flerårig underhållsplan har upprättats under året. Underhållsplanen är upprättad av JWN Fastighetsutveckling i samarbete med bland annat Värmex Konsult AB.



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

Föreningen har under året amorterat lånet hos Stadshypotek.

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

Avgifterna till föreningen har under året varit oförändrade.

Förutom s k löpande drift- och underhållsarbeten har diverse större underhåll gjorts bland annat så har Avloppsteknik utfört en stamrensning. CBB har fortsatt arbetet med ventilationen och fastigheten har nu en godkänd OVK. Sophanteringen har gjorts om och hushållssopor och tidningar slängs numera i moloker vid parkeringen.

Resultat och ställning, kSEK

	2009	2008
Nettoomsättning	3 431	3 353
Rörelseresultat	-1350	-20
Årets resultat	-1279	-150
Balansomslutningen	31 620	32 213

Nedan följer några nyckeltal för de två senaste åren.

	2009	2008
Likviditet	543%	644%
Soliditet	97%	89%
Lån i kronor/kvm boyta	0	353

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 %.

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Resultatdisposition

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning till fond för yttre underhåll med kronor 256 452:00, föreslår styrelsen som resultatbehandling att årets underskott kronor 1 278 645:61 tillsammans med den tidigare ansamlade förlusten, totalt kronor 8 517 908:42 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	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Årsavgifter		2 966 188	2 893 819
Hyror bostäder		248 514	238 533
Hyror lokaler		3 285	4 326
Hyror parkering		194 495	195 817
Övriga intäkter		18 572	20 256
Summa		3 431 054	3 352 752
Fastighetskostnader			
Rörelsekostnader			
Drift	1	-4 111 318	-2 717 958
Fastighetsskatt		-162 216	-147 240
Avskrivningar	2	-507 269	-507 266
Rörelseresultat		-1 349 749	-19 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		160 160	19 938
Räntekostnader		-46 984	-147 747
Resultat efter finansiella poster		-1 236 573	-147 521
Inkomstskatter		-42 073	-5 554
		-42 073	-5 554
Redovisat årsresultat		-1 278 646	-153 075

CBA

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

BALANSRÄKNING

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	25 665 134	26 172 403
Summa anläggningstillgångar		25 665 134	26 172 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		385	6 336
Övriga fordringar		2 622	214 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	147 816	181 496
Summa		150 823	402 433
Kortfristiga placeringar	4	5 490 000	3 284 364
Kassa och bank		314 117	2 354 111
		5 804 117	5 638 475
Summa omsättningstillgångar		5 954 940	6 040 908
SUMMA TILLGÅNGAR		31 620 074	32 213 311

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Insatser		26 792 157	25 626 657
Upplåtelseavgifter		10 519 432	8 579 932
Yttre fond	6	1 730 641	1 474 189
		39 042 230	35 680 778
Ansamlad förlust			
Avsättning till yttre fond	6	-256 452	-256 452
Balanserat resultat		-6 982 811	-6 576 284
Redovisat resultat		-1 278 646	-150 075
		-8 517 908	-6 982 811
Summa eget kapital		30 524 322	28 697 967
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	2 577 000
Summa långfristiga skulder		0	2 577 000
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut		0	30 000
Leverantörsskulder		550 972	384 068
Skatteskulder		0	18 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	544 780	505 564
Summa kortfristiga skulder		1 095 752	938 344
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		31 620 074	32 213 311
Ställda säkerheter	9	0	6 000 000
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	2009	2008
	Fastighetsskötsel och städning	163 861	156 595
	Reparationer	1 645 685	430 937
	Fjärrvärme	803 039	738 797
	El	251 324	248 464
	Vatten	173 639	151 197
	Sotning	16 710	0
	Sophämtning	168 817	193 048
	Snöröjning & trädgårdsskötsel	159 524	93 139
	Försäkring	54 539	47 586
	Revisionsarvode	21 250	20 250
	Hissar	20 835	29 757
	Kabel-TV	78 008	73 672
	Övriga fastighetskostnader	41 677	39 213
	Självrisk	82 000	0
	Externa tjänster	42 057	107 886
	Styrelsearvode inkl. arbetsgivaravgift	123 899	127 344
	Förvaltningsarvode	264 455	260 073
Summa		4 111 318	2 717 958

CBZ

Not 2	Anläggningstillgångar	2009	2008
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	-3 623 942	-3 395 614
	Årets avskrivning byggnad	-228 328	-228 328
	Ingående avskrivningar ombyggand	-3 367 471	-3 118 757
	Årets avskrivning ombyggnad	-248 717	-248 714
	Utgående ackumulerad avskrivning	-7 468 458	-6 991 413
	Summa byggnader och mark	25 257 628	25 734 673
Taxeringsvärde			
	Byggnader	52 035 000	52 035 000
	Mark	33 449 000	33 449 000
		85 484 000	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	-166 763	-136 539
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 224	-30 224
	Utgående ackumulerad avskrivning	-196 987	-166 763
	Summa maskiner och inventarier	407 506	437 730
	Summa anläggningstillgångar	25 665 134	26 172 403

CBA

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008
Brandkontoret	54 906	54 539
JWN Fastighetsutveckling AB	71 188	69 719
Handelsbanken, ränta	0	14 421
Handelsbanken, amortering	0	7 500
Securitas	2 220	2 115
Comhem	19 502	19 502
Energibolaget, el	0	13 700
Summa	147 816	181 496

Not 4 Kortfristiga placeringar	Bokfört värde	Marknadsvärde
Specialinlåning	1 500 000	1 500 000
Specialinlåning	3 000 000	3 000 000
Aktieindexobligation, 709W	990 000	990 000
	<u>5 490 000</u>	<u>5 490 000</u>

Not 5 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond f yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 626 657	8 579 932	1 474 189	-6 576 284	-150 075
Fondförändring			256 452	-256 452	
Upplåten bostadsrätt	1 165 500	1 939 500			
Resultatdisp. enl stämmobeslut				-150 075	150 075
Årets resultat					-1 278 646
Belopp vid årets utgång	26 792 157	10 519 432	1 730 641	-6 982 811	-1 278 646

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2009	2008
Ingående värde	1 474 189	1 217 737
Årets avsättning	256 452	256 452
Lyft från fonden	0	0
Utgående Värde	1 730 641	1 474 189

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2009	2008
Långgivare		
Stadshypotek	0	2 607 000
Summa	0	2 607 000

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009	2008
Beräknat revisionsarvode		17 000	17 000
JWN Fastighetsutveckling AB		2 927	3 649
Norrenergi		105 737	103 387
EI		6 347	5 979
SITA		6 680	3 523
Miljö & Trädgård		32 175	0
Avloppsteknik		2 783	0
Styreslearvode och soc avg.		124 849	125 799
Förutbetald årsavgift och hyra		246 282	246 227
Summa		544 780	505 564
Not 9	Ställda säkerheter avseende egna skulder	2009	2008
Pantbrev i fastigheten		0	6 000 000
Summa		0	6 000 000

Stockholm den 12 maj 2010



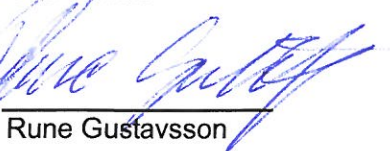
Jan Nilsson
Ordförande



Jonas Aspfors



Tommy Pettersson

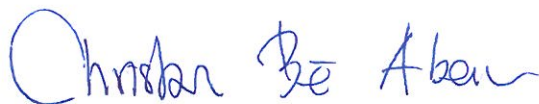


Rune Gustavsson



Mattias Jacobsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 13 maj 2010.



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 20090101 -- 20091231. 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 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 13 maj 2009



Christian Bé Aben