

ÅRSREDOVISNING

2008

*BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN*

*Ingenjören 3*

**Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3**  
**Org.nr. 716419-7555**

**ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2008-01-01--2008-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 avger härmed följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
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 2 juni 2008.

## 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 8 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Föreningens revisor har under året varit Christian Bé Aben, godkänd revisor FAR SRS, från AB Revisionsbyrån Christian Bé Aben.

## Verksamheten

Föreningen äger följande fastigheter

	Bostadsrätt	Hysesrätt	Lokaler	Parkerings platser
Ingenjören 3 & 4	97	5	6	62

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

Sedan föregående föreningsstämma har 8 lägenheter varit föremål för överlåtelse. Föreningen har haft två städdagar och en extra föreningsstämma, utöver årsstämman. Anledningen till extra föreningsstämman var att rösta om ombyggnad av lokalen till lägenheter. Styrelsen erhöll mandat från medlemmarna att välja det bästa alternativet för ombyggnaden. Styrelsen har tecknat avtal med Löfström & Borg för ombyggnad av lokalen. Ombyggnaden beräknas vara klar under första halvåret 2009.

## 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

Per 2008-12-31 hade föreningen lån hos Stadshypotek om totalt 2 607 000 kr

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 en stamrensning utförts. Det har skett en genomgång av samtiliga ventilationssystem. Sofia Rör AB har utfört byte av radiatorventiler. Energibesiktning är gjord och radonmätning är påbörjad.

## Resultat och ställning

	2008	2007
Nettoomsättning	3 353	3 499
Rörelseresultat	-20	231
Årets resultat	-150	144
Balansomslutningen	32 213	32 061

Nedan följer några nyckeltal för de två senaste åren.

	2008	2007
Likviditet	644%	991%
Soliditet	89%	90%
Lån i kronor/kvm boyta	353	357

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 256 452:00, föreslår styrelsen som resultatbehandling att årets underskott kronor 150 074:62 tillsammans med den tidigare ansamlade förlusten, totalt kronor 6 982 810:81 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	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Årsavgifter		2 893 819	2 882 194
Hyror bostäder		238 533	240 356
Hyror lokaler		4 326	166 210
Hyror parkering		195 817	188 506
Övriga intäkter		20 256	21 572
<b>Summa</b>		<b>3 352 752</b>	<b>3 498 837</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	1	-2 717 958	-2 501 389
Fastighetsskatt		-147 240	-283 240
Avskrivningar	2	-507 266	-482 672
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 712</b>	<b>231 536</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 938	46 986
Räntekostnader		-144 747	-121 151
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-144 521</b>	<b>157 371</b>
Inkomstskatter		-5 554	-13 156
<b>Redovisat årsresultat</b>		<b>-150 075</b>	<b>144 215</b>

*CB*

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3  
Org.nr. 716419-7555

## BALANSRÄKNING

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	26 172 403	26 187 798
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 172 403</b>	<b>26 187 798</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		6 336	7 444
Övriga fordringar		214 601	8 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	181 496	156 478
Summa		<b>402 433</b>	<b>172 203</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	4	<b>3 284 364</b>	<b>3 284 364</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 354 111</b>	<b>2 416 436</b>
		<b>5 638 475</b>	<b>5 700 801</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 040 908</b>	<b>5 873 004</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 213 311</b>	<b>32 060 802</b>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		25 626 657	25 626 657
Upplåtelseavgifter		8 579 932	8 579 932
Yttre fond	6	1 474 189	1 217 737
		<b>35 680 778</b>	<b>35 424 326</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Avsättning till yttre fond	6	-256 452	-256 452
Balanserat resultat		-6 576 284	-6 464 048
Redovisat resultat		-150 075	144 215
		<b>-6 982 811</b>	<b>-6 576 284</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 697 967</b>	<b>28 848 042</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 577 000	2 607 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 577 000</b>	<b>2 607 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		384 068	80 830
Skatteskulder		18 712	32 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	505 564	462 221
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>938 344</b>	<b>605 760</b>
<b>SUMMA SKULDER &amp; EGET KAPITAL</b>		<b>32 213 311</b>	<b>32 060 802</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	9	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



### 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	2008	2007
	Fastighetsskötsel och städning	156 595	153 120
	Reparationer	430 937	338 234
	Fjärrvärme	738 797	748 839
	El	248 464	192 245
	Vatten	151 197	141 428
	Sophämtning	193 048	172 597
	Snöröjning & trädgårdsskötsel	93 139	149 457
	Försäkring	47 586	44 849
	Revisionsarvode	20 250	13 755
	Hissar	29 757	18 938
	Kabel-TV	73 672	70 168
	Övriga fastighetskostnader	39 213	58 114
	Externa tjänster	107 886	42 950
	Styrelsearvode inkl. arbetsgivaravgift	127 344	124 254
	Förvaltningsarvode	260 073	232 441
	Summa	2 717 958	2 501 389

*COA*

Not 2	Anläggningstillgångar	2008	2007
<b>Byggnader och mark</b>			
	Byggnader	22 832 751	22 832 751
	Mark	4 919 000	4 919 000
	Byggnader ombyggnad	4 974 335	4 482 464
	<b>Summa anskaffningsvärde byggnader och mark</b>	<b>32 726 086</b>	<b>32 234 215</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>			
	Ingående avskrivningar byggnad	-3 395 614	-3 167 286
	Årets avskrivning byggnad	-228 328	-228 328
	Ingående avskrivningar ombyggand	-3 118 757	-2 894 637
	Årets avskrivning ombyggnad	-248 714	-224 120
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 991 413</b>	<b>-6 514 371</b>
	<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>25 734 673</b>	<b>25 719 844</b>
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Byggnader	52 035 000	52 035 000
	Mark	33 449 000	33 449 000
		<b>85 484 000</b>	<b>85 484 000</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>			
	Maskiner och inventarier	604 493	604 493
	Årets inköp	0	0
	<b>Summa anskaffningsvärde maskiner och inventarier</b>	<b>604 493</b>	<b>604 493</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-136 539	-106 315
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 224	-30 224
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-166 763</b>	<b>-136 539</b>
	<b>Summa maskiner och inventarier</b>	<b>437 730</b>	<b>467 954</b>
	<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>26 172 403</b>	<b>26 187 798</b>

<b>Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Brandkontoret	54 539	47 586
JWN Fastighetsutveckling AB	69 719	69 238
Handelsbanken, ränta	14 421	11 726
Handelsbanken, amortering	7 500	7 500
Securitas	2 115	2 010
Comhem	19 502	18 418
Energibolaget, el	13 700	0
<b>Summa</b>	<b>181 496</b>	<b>156 478</b>

<b>Not 4 Kortfristiga placeringar</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Handelsbanken Lux Ränta, SSF Swedish Short Term Asset	1 264 364	1 409 896
Aktieindexobligation, 726E	510 000	505 920
Aktieindexobligation, 709W	990 000	848 700
Aktieindexobligation, 726S	520 000	515 840
	<u>3 284 364</u>	<u>3 280 356</u>

**Not 5 Förändring av eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond f yttre underhåll</b>	<b>Dispositions- fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	25 626 657	8 579 932	1 217 737	-6 464 048	144 215
Fondförändring			256 452	-256 452	
Upplåten bostadsrätt					
Resultatdisp. enl stämmobeslut				144 215	-144 215
Årets resultat					-150 075
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 626 657</b>	<b>8 579 932</b>	<b>1 474 189</b>	<b>-6 576 284</b>	<b>-150 075</b>

**Not 6 Fond för yttre underhåll**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Ingående värde	1 217 737	961 285
Årets avsättning	256 452	256 452
Lyft från fonden	0	0
<b>Utgående Värde</b>	<b>1 474 189</b>	<b>1 217 737</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Stadshypotek	5,69 (5,22)	2 607 000	2 637 000
<b>Summa</b>		<b>2 607 000</b>	<b>2 637 000</b>

Kontrakterad amortering nästa år 30 000,-

*CRA*

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3  
Org.nr. 716419-7555


<b>Not 8</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Beräknat revisionsarvode		17 000	13 000
JWN Fastighetsutveckling AB		3 649	1 943
Norrenergi		103 387	100 095
EI		5 979	4 507
SITA		3 523	2 678
Styreslearvode och soc avg.		125 799	124 254
Förutbetald årsavgift och hyra		246 227	215 744
Summa		<b>505 564</b>	<b>462 221</b>
<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter avseende egna skulder</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Pantbrev i fastigheten säkerhet för lån		6 000 000	6 000 000
Summa		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>


Stockholm den 20 april 2009

  
Jan Nilsson  
Ordförande

  
Jonas Aspörs

  
Tommy Pettersson

  
Rune Gustavsson

  
Mattias Jacobsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 april 2009.

  
Christian Bé Aben

# REVISIONSBYRÅN C B A

## 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 20080101 -- 20081231. 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 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 21 april 2009



Christian Bé Aben  
Godkänd revisor FAR SRS