

BRF INGENJÖREN 3



ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 (716419-7555) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01–2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har belysning i trapphus, parkering samt trasiga motorvärmare utförts av Elitel som valdes för arbetet. Underhållsplan har införskaffats från konsult via Fastighetsägarna. Brandtillsyn med nulägesanalys inköpt från FörstaHjälpenKonsulten.

Det identifierades ett par lägenheter som inte hade någon elmätare installerad, detta har nu åtgärdats. Vattenskada från läckage i cirkulationsledning utanför en lägenhet där åtgärd krävde att gå genom badrummet på en lägenhet i 24:an har åtgärdats.

Ett antal borrhål genom brandväggar har varit otätade efter installation av bredband av Tele2, detta har åtgärdats.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2014	Byte av alla armaturer i alla gemensamma ytor samt parkering
2010	Byte av undercentral för fjärrvärme
2003	Byte av maskiner i tvättstugorna
1994	Installation av underhållsfria yttre bågar i plåt

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-06-03. På stämman deltog 37 medlemmar inklusive 3 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 104 medlemmar (föregående år).

Extra föreningsstämma ägde rum 2015-03-31. röstlängd etablerades till 29 inklusive 4 fullmakter. På stämman behandlades frågan om inköp av frånluftsåtervinningssystem för sänkning av uppvärmningskostnader.

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 3 och 4 i Solna kommun omfattande adresserna Framnäsbacken 22, 24, 26 och 28. Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 byggdes år 1964 samt 1972. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandskyddskontoret Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Av föreningens 104 medlemslägenheter har 7 överlåtit under året. Föreningen upplåter 4 bostäder med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
104	lägenheter, bostadsrätt	7517
4	lägenheter, hyresrätt	231,5
2	lokaler, hyresrätt	14,5

På föreningens fastighet finns 63 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Mikael Knutsson	Ordförande
Ann-Charlotte Blom	Sekreterare
Niklas Sunesson	Vice-ordförande
Tommy Pettersson	Ledamot
Olof Josefsson	Ledamot
Rune Gustafsson	Ledamot
Ulf Lundén	Ledamot

Kim Falkbäck Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Knutsson, Ann-Charlotte Blom och Olof Josefsson.

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ola Trané med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ann-Britt Öberg Onbeck sammankallande, Mattias Jakobsson och Jan Nilsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2010-01-01 till 2012-01-01 med 5% procent per år. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 468 kr per kvm.

Budget för år 2015

Budgeten visar att föreningens ekonomi är fortsatt väldigt god och i och med investeringen i frånluftsåtervinningen samt andra insatser för att sänka kostnaderna de senaste 3 åren förväntas denna att bli ännu bättre.

Under 2015 planerar föreningen därför en sänkning av avgiften med 5% från och med 2015-07-01.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4056	4040	4069	3883	3633
Rörelseresultat	385	279	385	-881	-224
Res. efter fin. poster	385	290	416	-779	-286
Balansomslutning	34 245	33 736	32 134	30 162	31 230
Fond för yttre underhåll	2 636	2 636	2 636	2 334	2 032
Soliditet	97,7%	98,1%	97,5%	97,7%	96,8%

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-9 781 715
Årets resultat	<u>384 802</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-553 850
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>553 850</u>
Balanserat resultat	-9 396 913

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 010 590	3 995 414
Övriga rörelseintäkter		45 815	44 251
Summa rörelseintäkter		4 056 405	4 039 665
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-3 002 830	-3 057 316
Personalkostnader	3	-117 534	-151 958
Avskrivningar		-551 162	-551 161
Summa rörelsekostnader		-3 671 526	-3 760 435
Rörelseresultat		384 879	279 230
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 423	11 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 500	-
Summa finansiella poster		-77	11 459
Resultat efter finansiella poster		384 802	290 689
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		384 802	290 689
Skatter			
Årets resultat		384 802	290 689

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 375 469	23 882 004
Maskiner, inventarier och installationer	5	371 823	416 450
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>23 747 292</u>	<u>24 298 454</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 747 292</u>	<u>24 298 454</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 780	5 473
Övriga fordringar		79 139	3 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>104 982</u>	<u>100 344</u>
Summa kortfristiga fordringar		186 901	109 300
Kortfristiga placeringar	6		
Övriga kortfristiga placeringar		<u>5 199 500</u>	<u>5 205 000</u>
Summa kortfristiga placeringar		5 199 500	5 205 000
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		<u>5 111 668</u>	<u>4 122 952</u>
Summa kassa och bank		5 111 668	4 122 952
Summa omsättningstillgångar		<u>10 498 069</u>	<u>9 437 252</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 245 361</u>	<u>33 735 706</u>

5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 228 055	40 228 055
Fond för yttre underhåll		2 636 041	2 636 041
Summa bundet eget kapital		42 864 096	42 864 096
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 781 715	-10 072 404
Årets resultat		384 802	290 689
Summa fritt eget kapital		-9 396 913	-9 781 715
Summa eget kapital		33 467 183	33 082 381
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		138 551	113 194
Skatteskulder		-	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		639 627	539 958
Summa kortfristiga skulder		778 178	653 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 245 361	33 735 706

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	-
Summa ställda säkerheter	-	-

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

g

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	22 832 751	1%
Ombyggnad	4 763 714	5%
Ombyggnad	491 871	5%
Ombyggnad lokal	308 547	5%
	<u>28 396 883</u>	
Maskiner och inventarier	604 493	5%
Bokningssystem	144 019	10%
	<u>748 512</u>	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 529 284	3 525 583
Hyror	463 994	458 781
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 312	11 050
	4 010 590	3 995 414

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	11 124	38 213
Städning	95 740	98 983
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 430	2 550
Trädgårdsskötsel	80 061	83 809
Snöröjning	50 859	43 075
Sotning	8 408	-
Reparationer	277 512	478 159
El	188 835	226 571
Uppvärmning	859 413	932 169
Vatten	149 279	152 353
Sophämtning	99 652	105 983
Försäkringspremie	68 595	67 483
Fastighetsavgift bostäder	131 436	130 680
Fastighetsskatt lokaler	2 210	2 210
Övriga fastighetskostnader	37 822	49 797
Kabel-tv/Bredband/IT	90 827	87 478
Revisionsarvode	25 000	38 750
Förvaltningsarvode ekonomi	136 252	244 551
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 900	12 010
Panter och överlåtelser	17 312	-
Förvaltningsarvode teknik	5 625	-
Juridiska åtgärder	4 373	-
Övriga externa tjänster	103 315	76 863
	2 448 980	2 871 687
Periodiskt underhåll		
Bostäder	17 720	33 660
Gemensamma utrymmen	410 875	22 344
Värme	50 000	-
Tak	-	129 625
Parkeringsplatser	75 255	-
	553 850	185 629
Totalt driftskostnader	3 002 830	3 057 316

Not 3 Personalkostnader

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2014	2013
Styrelsearvode	100 000	125 000
Sociala kostnader	15 034	26 958
Utbildning	2 500	-
	<u>117 534</u>	<u>151 958</u>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 832 751	22 832 751
-Ombyggnad	5 564 132	5 564 132
-Mark	4 919 000	4 919 000
	<u>33 315 883</u>	<u>33 315 883</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 433 879	-8 927 345
-Årets avskrivning enligt plan	-506 535	-506 534
	<u>-9 940 414</u>	<u>-9 433 879</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 375 469	23 882 004
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 221 000	73 221 000
Mark	76 000 000	76 000 000
	<u>149 221 000</u>	<u>149 221 000</u>
Bostäder	149 000 000	149 000 000
Lokaler	221 000	221 000
	<u>149 221 000</u>	<u>149 221 000</u>

Not 5 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	748 512	748 512
	<u>748 512</u>	<u>748 512</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-332 062	-287 435
-Årets avskrivning enligt plan	-44 627	-44 627
	<u>-376 689</u>	<u>-332 062</u>
Redovisat värde vid årets slut	371 823	416 450

Not 6 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknads- värde</i>
Lux korträntefond Mega	4 700 000	4 848 243
Handelsbanken 948VB	499 500	499 500
	5 199 500	5 347 743

Not 7 Kassa och bank

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Handelsbanken	3 727 671	3 897 403
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 383 997	225 549
Summa	5 111 668	4 122 952

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	27 021 576	13 206 479	2 636 041	-10 072 404	290 689	33 082 381
Disposition enligt stämmobeslut			-	290 689	-290 689	
Årets resultat					384 802	384 802
Belopp vid årets utgång	27 021 576	13 206 479	2 636 041	-9 781 715	384 802	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			42 864 096	-9 396 913		33 467 183

g

Underskrifter

Stockholm 2015-06-11



Ann-Charlotte Blom

Rune Gustafsson



Olof Josefsson

Mikael Knutsson

Ulf Lundén



Niklas Sunesson

Tommy Pettersson



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-06-12



Ola Trané
BoRevision | Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3, org.nr. 716419-7555

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Enligt Årsredovisningslagen ska årsredovisningen undertecknas av samtliga styrelseledamöter. Vid avlämnandet av den här revisionsberättelsen saknas påteckning av tre ledamöter.

Stockholm den 12 juni 2015

Ola Trané
BoRevision AB