

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET 2012-01-01--2012-12-31

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 2012.

Styrelsen och suppleanter

Mattias Jakobsson	Ordförande
Ann-Charlotte Malmsten	Sekreterare
Tommy Pettersson	Kassör
Olof Josefsson	Ledamot
Mikael Knutsson	Ledamot
Rune Gustafsson	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	Hysesrätt	Förråd	Parkerings platser
Ingenjören 3 & 4	104	4	2	63

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

Under 2012 har 12 lägenheter överlåtits och därmed bytt innehavare.

Föreningen har sålt en hyreslägenhet under året.

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.

Avtal med Comhem och fastighetsskötsel har sagts upp.

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.

Föreningen har inga lån

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

Förstärkning av gesimsrännor, taket port 22 - 26
Installation av sopbehållare San Sac för matavfall
Renovering och försäljning av hyreslägenhet
Sanering av radongas i källaren, under bostad, i 28:an
Rengöring och målning av pannrummet för samlingslokal
Åtgärd av vattenskada i golvet i lägenhet (28:an)
Installation av el- och vattenmätning i tvättstugorna
Stort byte av relä/elautomatik i 28:ans hiss

Viktiga händelser under inledningen av 2013

Under hösten 2012 upptäcks omfattande fuktskador i två lägenheter pga av bristande tätskikt i badrum från 1964. Skadorna åtgärdades under jan - mars 2013

Ytterligare fuktskador upptäcks i en lägenhet under hösten 2012. Orsaken var en läckande luftningsnippel på ett element.

Extra stämma den 19 februari beslutar om försäljning av 3 lokaler i 28:an. Styrelserummet byggs om till lägenhet för att säljas.

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Resultat och ställning, kSEK

	2012	2011
Nettoomsättning	4 069	3 883
Rörelseresultat	386	-881
Årets resultat	416	-779
Balansomslutningen	32 134	30 162

Nedan följer några nyckeltal för de två senaste åren.

	2012	2011
Likviditet	960%	784%
Soliditet	97%	98%
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	-10 186 123 kr
Årets resultat	415 519 kr
	-9 770 604 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll*	0 kr
Balanserad förlust i ny räkning	-9 770 604 kr

* Styrelsen väljer att inte föreslå någon avsättning till yttre fond då stora arbeten har utförts och negativa resultat har blivit följden utan att fondreservationen har utnyttjats

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

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Årsavgifter		3 502 150	3 335 379
Hyror bostäder		257 348	261 681
Hyror lokaler		4 458	4 410
Hyror parkering		221 400	219 836
Övriga intäkter		83 407	61 360
		<hr/>	<hr/>
Summa		4 068 763	3 882 666
Fastighetskostnader			
Rörelsekostnader			
Drift	1	-3 001 130	-4 116 289
Kommunal avgift		-147 420	-140 616
Avskrivningar	2	-535 125	-506 941
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		385 089	-881 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 430	41 778
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		415 519	-839 402
Skatteåterbäring hänförlig till tidigare års inbetald inkomstskatt		0	60 828
		<hr/>	<hr/>
		0	60 828
Redovisat resultat		415 519	-778 574

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	24 433 743	24 650 924
Summa anläggningstillgångar		24 433 743	24 650 924
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		16 387	0
Övriga fordringar		3 462	3 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	172 579	177 478
Summa		192 428	180 924
Kortfristiga placeringar	4	6 850 257	2 653 725
Kassa och bank		657 801	2 676 500
		7 508 058	5 330 225
Summa omsättningstillgångar		7 700 486	5 511 149
SUMMA TILLGÅNGAR		32 134 229	30 162 073

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Insatser		26 953 312	26 792 157
Upplåtelseavgifter		11 824 743	10 519 432
Yttre fond	6	2 334 241	2 334 241
		41 112 296	39 645 830
Ansamlad förlust			
Avsättning till yttre fond	6	-301 800	-301 800
Balanserat resultat		-9 884 323	-9 105 748
Redovisat resultat		415 519	-778 574
		-9 770 604	-10 186 122
Summa eget kapital		31 341 692	29 459 708
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		312 199	97 461
Skatteskulder		14 683	38 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	465 655	566 884
Summa kortfristiga skulder		792 537	702 366
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		32 134 229	30 162 073
Ställda säkerheter		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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% och takåtgärder 10%, 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 och beslut fattas av årsstämman.

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

Noter

Not 1	Drift	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel och städning	211 498	211 498	204 487
Reparationer	587 296	587 296	1 761 820
Fjärrvärme	924 467	924 467	812 739
El	201 461	201 461	244 780
Vatten	155 804	155 804	154 369
Jouravtal	2 445	2 445	0
Sophämtning	98 004	98 004	131 498
Trädgårdsskötsel	84 794	84 794	81 138
Snöröjning	67 624	67 624	63 805
Försäkring	62 417	62 417	58 120
Revisionsarvode	35 625	35 625	27 488
Hissar	23 377	23 377	27 570
Kabel-TV	84 956	84 956	83 395
Övriga fastighetskostnader	57 878	57 878	71 706
Externa tjänster	14 448	14 448	46 498
Styrelsearvode inkl. arbetsgivaravgift	124 418	124 418	111 959
Förvaltningsarvode	264 618	264 618	234 917
Summa	3 001 130	3 001 130	4 116 289

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Not 2	Anläggningstillgångar	2012-12-31	2011-12-31
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
	Årets anskaffning	281 250	0
	Summa anskaffningsvärde byggnader och mark	33 007 336	32 726 086
Ackumulerade avskrivningar			
	Ingående avskrivningar byggnad	-4 308 598	-4 080 598
	Årets avskrivning byggnad	-228 000	-228 000
	Ingående avskrivningar ombyggand	-4 113 622	-3 864 905
	Årets avskrivning ombyggnad	-277 125	-248 717
	Utgående ackumulerad avskrivning	-8 927 345	-8 422 220
Pågående arbeten			
	Ombyggnad lokal	36 694	
	Summa byggnader och mark	24 079 991	24 303 866
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-257 435	-227 211
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 000	-30 224
	Utgående ackumulerad avskrivning	-287 435	-257 435
	Summa maskiner och inventarier	317 058	347 058
	Summa anläggningstillgångar	24 397 049	24 650 924

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Not 3	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Brandkontoret		67 483	62 417
JWN Fastighetsutveckling AB		77 600	76 269
Telia		0	1 383
Energibolaget		0	13 725
Securitas, jourmontör		2 550	2 445
Pantsättningar		3 080	0
Comhem		21 866	21 239

Summa **172 579** **177 478**

Not 4	Kortfristiga placeringar	2012-12-31	2011-12-31
E-sparkonto		1 645 257	0
Lux korträntefond Mega	Anskaffningsvärde	4 700 000	2 653 725
Valutaobligation BRIC	Anskaffningsvärde	505 000	0

6 850 257 **2 653 725**

Not 5	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 792 157	10 519 432	2 334 241	-9 407 548	-778 574
Försäljning lägenhet	161 155	1 305 311			
Resultatdisp. enl stämmobeslut				-778 574	778 574
Årets resultat					415 519
Belopp vid årets utgång	26 953 312	11 824 743	2 334 241	-10 186 123	415 519

Not 6	Fond för yttre underhåll	2012-12-31	2011-12-31
Ingående värde		2 334 241	2 032 441
Årets avsättning		0	301 800
Lyft från fonden		0	0

2 334 241 **2 334 241**

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3
Org.nr. 716419-7555

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
		0	17 800
	JWN Fastighetsutveckling AB	10 687	9 895
	Norrenergi	141 693	105 802
	Kone	6 413	0
	EI	7 125	6 148
	SITA	14 788	10 569
	Byggnadstekniska byrån	12 788	0
	Miljö & Trädgård	0	3 625
	Övrigt	2 362	2 411
	Styrelsearvode och soc avg.	125 000	130 394
	Förutbetald årsavgift och hyra	144 799	280 240
	Summa	465 655	566 884

Stockholm den

Mattias Jakobsson
Ordförande

Rune Gustafsson

Tommy Pettersson

Olof Josefsson

Ann-Charlotte Malmsten

Mikael Knutsson

Min revisionsberättelse har avgivits den

Christian Bé Aben
Art Ekonomia AB