

# **BRF INGENJÖREN 3**



**ÅRSREDOVISNING 2013**

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

**ARSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01--2013-12-31**

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
Revisionsberättelse	

Alla belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

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

**Förvaltningsberättelse**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2013. Föreningen kallade också till en extra stämma den 19 februari 2013.

**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 21 protokollförda sammanträden, inkl konstituerande sammanträde.

**Revisor**

Föreningens revisor har under året varit Ola Trané, BoRevision i Sverige AB.

**Verksamheten**

Föreningen äger följande fastigheter

	Bostadsrät	Hyresrätt	Förråd	Parkerings platser
Ingenjören 3 & 4	105	4	2	63

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

Under 2013 har 9 lägenheter överlåtit och därmed bytt innehavare.

**Förvaltning**

JWN Fastighetsutveckling AB, har biträtt styrelsen med teknisk och ekonomisk förvaltning samt drift av föreningen och fastigheten.

Den 2 maj 2013 förvärvades JWN Fastighetsutveckling AB av Fastighetsägarna Service AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen är förenad med en särskild för bostadsrättsföreningar anpassad ansvarsförsäkring.

Avtal med Comhem och fastighetsskötsel har sagts upp. Avtalet med Comhem är dyrt och har otidsenliga villkor gällande avtalstid. Vi vill i framtiden möjliggöra ett friare val för medlemmarna. Avtalet är uppsagt per den 31 maj 2015. Gällande fastighetsskötsel så kommer denna efter 30 juni 2013 att skötas av medlemmar i föreningen enligt principen om självförvaltning. För löpande tillsyn av gemensam värmeanläggning och VVS har vi avtal med extern firma.

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3  
Org.nr. 716419-7555

### 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, avgifterna har varit oförändrade under 2013. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter även för 2014.

Föreningen har inga lån

### Förutom s k löpande drift- och underhållsarbeten har följande viktiga händelser skett

Byte av förvaltare till Fastighetsägarna Service Stockholm AB.  
Nytt avtal för ekonomisk förvaltning har tecknats from 2014-01-01 med Fastighetsägarna Service Stockholm AB.  
Fastighetsskötsel och övrig förvaltning mot avrop.

Nytt bokningssystem till tvättstugor.  
Brytskydd på dörrar i källare samt barnvagnsrum.

Extra stämma den 19 februari beslutar om försäljning av 3 st lokaler i Framnäsbacken 28. En av lokalerna har sålts . Det gamla styrelserummet har byggts om i föreningens regi och sålts som bostadsrätt. Ytterligare en lokal har frigjorts på våning 7 i 28:an och kommer att läggas ut till försäljning under 2014. Styrelsen har beslutat att avvakta med försäljning av den 3:e lokalen vid entrén till Framnäsbacken 28 då vi för närvarande inte har någon annan plats för cyklar och barnvagnar.

Rengöring och målning av taket på Framnäsbacken 28.  
Renovering slutförd efter omfattande fuktskador i två lägheter i Framnäsbacken 26 på grund av bristande tätskikt i badrum från 1964.

### Händelser 2014

Under 2014 byter vi till modern, närvarostyrd belysning i samtliga trapphus och källargångar. Vi kommer även att bygga om och modernisera föreningens tvättstugor.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller en ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt upprättad budget för år 2014.

**Framtida investeringar och underhåll**

Föreningen har idag en välfylld kassa som kommer väl till pass då vi står inför flera större investeringar den kommande 10 års perioden. I år investerar vi i nya tvättstugor och en ny underhållsplan med besiktning av fastigheten. I underhållsplanen kommer vi bl a att se stora utgifter för fasadrenovering och renovering av avloppsstammar (relining). Även fläktar och aggregat börjar bli gamla och utslitna och måste bytas ut.

Vår utemiljö är också i behov av en rejäl upprustning.

Energikostnaden är en av föreningens största kostnader som ökar från år till år. Föreningen arbetar aktivt med att hitta komplement till eller ersättning för nuvarande uppvärmningslösning t ex värmeåtervinning, för att reducera energi- och uppvärmningskostnader. Flera offerter har tagits in och samtal har förts med olika leverantörer. I det långsiktiga arbetet med att minska energikostnaderna ingår även en översyn av fönster, ventilation samt ev tilläggsisolering av fasad. Planering fortsätter under 2014.

**Resultat och ställning, kSEK**

	2013	2012
Nettoomsättning	4 040	4 069
Rörelseresultat	279	385
Årets resultat	291	416
Balansomslutningen	33 736	32 134

Nedan följer några nyckeltal för de två senaste åren.

	2013	2012
Likviditet %	1444	971
Soliditet %	98	97
Lån kr/kvm BOA	0	0
Årsavgift kr/kvm BOA	474	474
Uppvärmningskostnader kr/kvm BOA	125	124

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**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad förlust	-10 072 404 kr
Årets resultat	290 689 kr
	-9 781 715 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-447 663 kr
Avlyft fond för yttre underhåll	447 663 kr
Balanserad förlust i ny räkning	-9 781 715 kr

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

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3  
Org.nr. 716419-7555

## RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Årsavgifter		3 525 583	3 502 150
Hyror bostäder		234 834	257 348
Hyror lokaler		2 229	4 458
Hyror parkering		221 700	221 400
Övriga intäkter		55 318	83 407
<b>Summa</b>		<b>4 039 664</b>	<b>4 068 763</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	1	-3 076 383	-3 001 130
Kommunal avgift		-132 890	-147 420
Avskrivningar	2	-551 161	-535 125
<b>Rörelseresultat</b>		<b>279 230</b>	<b>385 089</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 459	30 430
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>290 689</b>	<b>415 519</b>
<b>Redovisat resultat</b>		<b>290 689</b>	<b>415 519</b>

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3  
Org.nr. 716419-7555

## BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	24 298 454	24 433 743
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 298 454</b>	<b>24 433 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		5 473	16 387
Övriga fordringar		3 483	3 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	100 344	172 579
<b>Summa</b>		<b>109 300</b>	<b>192 428</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	4	<b>5 205 000</b>	<b>5 205 000</b>
<b>Bank</b>		<b>4 122 951</b>	<b>2 303 058</b>
		<b>9 327 951</b>	<b>7 508 058</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 437 251</b>	<b>7 700 486</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 735 706</b>	<b>32 134 229</b>

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3  
Org.nr. 716419-7555

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		27 021 576	26 953 312
Upplåtelseavgifter		13 206 479	11 824 743
Yttre fond	6	2 636 041	2 636 041
		<b>42 864 096</b>	<b>41 414 096</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Avsättning till yttre fond	6	-301 800	-301 800
Avlyft från yttre fond		301 800	0
Balanserat resultat		-10 072 404	-10 186 123
Redovisat resultat		290 689	415 519
		<b>-9 781 715</b>	<b>-10 072 404</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 082 381</b>	<b>31 341 692</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		113 194	312 199
Skatteskulder		173	14 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	539 958	465 655
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>653 325</b>	<b>792 537</b>
<b>SUMMA SKULDER &amp; EGET KAPITAL</b>		<b>33 735 706</b>	<b>32 134 229</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>0</b>	<b>0</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% på Anskaffningsvärdet.  
Ombyggnad av fastigheten skrivs av med 5% , maskiner och inventarier skrivs av med 5% och 10 %.

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	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
	Fastighetsskötsel och städning	137 196	211 498
	Reparationer	643 358	587 296
	Fjärrvärme	932 169	924 467
	EI	226 571	201 461
	Vatten	152 353	155 804
	Jouravtal	2 550	2 445
	Sophämtning	105 983	98 004
	Trädgårdsskötsel	83 809	84 794
	Snöröjning	43 075	67 624
	Försäkring	67 483	62 417
	Revisionsarvode	38 750	35 625
	Hissar	20 430	23 377
	Kabel-TV	87 478	84 956
	Övriga fastighetskostnader	63 352	57 878
	Externa tjänster	63 308	14 448
	Styrelsearvode inkl. arbetsgivaravgift	151 958	124 418
	Förvaltningsarvode	256 561	264 618
	<b>Summa</b>	<b>3 076 384</b>	<b>3 001 130</b>

Not 2	Anläggningstillgångar	2013-12-31	2012-12-31
<b>Byggnader och mark</b>			
	Byggnader	22 832 751	22 832 751
	Mark	4 919 000	4 919 000
	Byggnader ombyggnad	5 255 585	4 974 335
	Ombyggnad lokal	308 547	281 250
	<b>Summa anskaffningsvärde byggnader och mark</b>	<b>33 315 883</b>	<b>33 007 336</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>			
	Ingående avskrivningar byggnad	-4 536 598	-4 308 598
	Årets avskrivning byggnad	-228 328	-228 000
	Ingående avskrivningar ombyggand	-4 390 747	-4 113 622
	Årets avskrivning ombyggnad	-278 206	-277 125
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 433 879</b>	<b>-8 927 345</b>
<b>Pågående arbeten</b>			
	Ombyggnad lokal	0	36 694
	<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>23 882 004</b>	<b>24 116 685</b>
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Byggnader	73 221 000	62 400 000
	Mark	76 000 000	38 200 000
		<b>149 221 000</b>	<b>100 600 000</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>			
	Maskiner och inventarier	604 493	604 493
	Bokningssystem	144 019	0
	<b>Summa anskaffningsvärde maskiner och inventarier</b>	<b>748 512</b>	<b>604 493</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-287 435	-257 435
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 627	-30 000
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-332 062</b>	<b>-287 435</b>
	<b>Summa maskiner och inventarier</b>	<b>416 450</b>	<b>317 058</b>
	<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>24 298 454</b>	<b>24 433 743</b>

<b>Not 3</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Brandkontoret				68 595	67 483
Fixzit				6 750	0
JWN Fastighetsutveckling AB				0	77 600
Securitas, jourmontör				2 655	2 550
Pantsättningar				0	3 080
Comhem				22 344	21 866
<b>Summa</b>				<b>100 344</b>	<b>172 579</b>

<b>Not 4</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Lux korträntefond Mega	Anskaffningsvärde		4 700 000	4 700 000
SHB 948VB	Anskaffningsvärde		505 000	505 000
			<b>5 205 000</b>	<b>5 205 000</b>

<b>Not 5</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 953 312	11 824 743	2 636 041	-10 487 923	415 519
Försäljning lokal	68 264	1 381 736			
Resultatdisp. enl stämmobeslut				415 519	-415 519
Avsättning fond			301 800		
Avlyft fond			-301 800		
Årets resultat					290 689
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 021 576</b>	<b>13 206 479</b>	<b>2 636 041</b>	<b>-10 072 404</b>	<b>290 689</b>


<b>Not 6</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående värde			2 636 041	2 334 241
Årets avsättning			301 800	301 800
Lyft från fonden			-301 800	0
<b>Utgående Värde</b>			<b>2 636 041</b>	<b>2 636 041</b>

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3  
Org.nr. 716419-7555

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
JWN Fastighetsutveckling AB		0	10 687
Norrenergi		110 538	141 693
Kone		9 093	6 413
Ei		6 699	7 125
SITA		7 262	14 788
Byggnadstekniska byrån		0	12 788
Keabgruppen		6 738	0
Övrigt		0	2 362
Fastighetsägarna Service Stockholm AB		1 500	0
Berendsen		1 162	0
Styrelsearvode och soc avg.		164 000	125 000
Förutbetald årsavgift och hyra		232 966	144 799
Summa		<b>539 958</b>	<b>465 655</b>

Stockholm den

  
Mattias Jakobsson  
Ordförande

  
Rune Gustafsson

  
Tommy Pettersson

  
Olof Josefsson

  
Ann-Charlotte Malmsten

  
Mikael Knutsson

Min revisionsberättelse har avgivits den *15/5 2014*

  
Ola Trané  
Bo Revision i 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 2013.

#### *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 2013 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 3 för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller 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 vinst eller 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 ersättningsskyldig 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.

Stockholm den 15 maj 2014



Ola Trané  
BoRevision AB