

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14
Org nr 716421-8773

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Detta är föreningens tolfte verksamhetsår.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-01-19 fastigheten Ingenjören 14 i Stockholms kommun av Danielsson Entreprenad AB (DEAB). Föreningens fastighet består av ett bostadshus i fem våningar med 32 lägenheter. Den totala boytan är 2.106 kvm. Föreningen har dessutom fem lokaler, vilkas totala yta uppgår till 381 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st	1 rum och kök	ca	552 kvm
13 st	2 rum och kök	ca	854 kvm
3 st	3 rum och kök	ca	262 kvm
4 st	4 rum och kök	ca	438 kvm
Total bostadsyta		ca	2.106 kvm

Fastighetsvärdet, försäkring, fondering

Fastigheten är taxerad till 38.803.000 kronor, varav byggnadsvärde 20.373.000 kronor, markvärde 18.430.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Förvaltning och skötsel

Styrelsen har under året biträtts av Botema Fastighets AB vad gäller den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har avtal med Åkerlunds Fastighetsservice om fastighetsskötsel.

Föreningen har avtal om städning av entré, trapphus och förbindelsegång med EFT Städ AB fr o m 1 december 2009.

Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2009.
Styrelsen har under året haft nio protokollförda styrelsemöten.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 29 röstberättigade medlemmar.
Av föreningens 32 lägenheter är 29 upplåtna som bostadsrätt och 3 som hyresrätt.

Under året har sex bostadsrätter överlåtits.

<i>Lägenhet</i>	<i>Ny medlem</i>
3	Mikael Lindblom
7	Hans Viklund och Monica Rexung
13	Kristina Jonaityte
16	Anna-Stina Pantzare
18	Johan Gyllberg, Maria Gyllberg och Lars Gyllberg
20	Tobias Johansson och Emelie Ronnebro

Anställda och ersättningar

Föreningen har under året inte haft några anställda.
Några löner eller arvoden har inte utgått till styrelseledamöter, suppleanter och revisor.

Innehavare av förtroendeuppdrag

<i>Styrelse</i>	Torbjörn Almqvist	Ledamot, ordförande
	Ginnie Carlsson	Ledamot, vice ordförande
	Karin Johansson	Ledamot
	Viktor Hanzon	Ledamot
	Birgitta Nilsson	Ledamot, sekreterare
	Carl-Johan Ottosson	Styrelsesuppleant
<i>Revisorer</i>	Roger Gävsten	Revisor
	Sue Anne Moody	Revisorsuppleant
<i>Valberedning</i>	Sue Anne Moody	

Styrelsens arbete under året 2009

Renovering av entré

Ytterligare renovering av entrén har genomförts. Hissen har totalrenoverats invändigt, fastighetsboxar i godkänt utförande och ny armatur har installerats och elementskydd, anslagstavlor och utsmyckning har fått ett enhetligt utseende. Ek har använts genomgående och hänsyn har tagits till byggnadsåret. Medlemmar i styrelsen har svarat för utformning och upphandling.

Installation av fibernät

Av Stockholms Stadsnät upphandlades installation av fibernät till fastigheten samt anslutning i de lägenheter där så önskades. Installationen var genomförd december 2009.
Upphandlingen har genomförts av styrelsemedlem.

Måleriarbeten och smärre renoveringar

Under året har måleriarbeten och smärre renoveringar utförts, t ex påbättring av målning i entré och trapphus i samband med installationen av fibernät, utbyte av skadad fasadsten m m.

Ytterligare arbeten

- Vattenskada med påverkan för lokalhyresgäst har åtgärdats.
- Åtgärder har krävts vid åverkan på kodlås till porten och lås till gemensamma utrymmen samt klotter.
- För att öka intresset för att använda gården har styrelsemedlemmar arbetat med upprustning, planering av växtlighet m m.
- Nya möbler och vindskydd till terrassen har köpts in.
- Samtliga boende bjöds in till vår- och höststädning av gemensamma utrymmen med efterföljande förtäring samt adventsglögg.
- Anslagstavlor för allmän information har satts upp i entrén och hylla för boklån i tvättstugan.
- Nytt avtal om städning har upphandlats.
- Föreningen gick in som medlem i SBC före årsskiftet.
- Begärda uppgifter för Lantmäteriets lägenhetsregister har lämnats.

Föreningens ekonomi

Ekonomi

Föreningens ekonomi har utvecklats fortsatt väl. Sedan starten 1998 har avgifter och hyror räckt till föreningens löpande utgifter och till vissa fondavsättningar. Under året har ingen amortering gjorts på föreningens initiala skuld. Föreningens likvida tillgångar är placerade i en räntefond.

Kostnaderna för reparationer och underhåll ligger inom plan. Kostnaderna hänför sig framförallt till installation av fibernät och renovering av entré och trapphus. Finansiering har skett genom att fondmedel tagits i anspråk.

Ekonomisk ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning framgår av separat resultat- och balansräkning.

Nyckeltal

		2009	2008	2007	2006	2005	2004
Soliditet	%	63,9	63,5	63,8	63,9	61,7	61,7
Genomsnittlig skuldränta	%	3,2	5,0	3,9	3,1	3,1	4,3
Fastighetens belåningsgrad	%	36,6	36,6	36,2	36,1	38,4	38,2
Fond för yttre fastighetsunderhåll, tkr		612	496	380	406	313	220

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande förlust:

Balanserad förlust	-640 991
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-116 409
Årets resultat	73 632
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-683 768</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att i ny räkning överförs	-683 768
	<hr/>
	<u>-683 768</u>

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Hysesintäkter lokaler		771 583	735 217
Hysesintäkter bostäder		249 368	242 137
Årsavgifter bostäder		791 484	787 433
Summa nettoomsättning		<u>1 812 435</u>	<u>1 764 787</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning	2, 3		
El, uppvärmning, vatten och sophämtning	4	-448 394	-425 428
Reparationer och underhåll	5	-395 814	-303 913
Fastighetsförsäkring		-26 797	-25 190
Fastighetsskatt		-94 734	-92 430
Övriga driftskostnader		-129 980	-141 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 530	-250 795
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 353 249</u>	<u>-1 239 710</u>
Rörelseresultat		459 186	525 077
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		529	6 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 083	-606 405
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-385 554</u>	<u>-600 312</u>
Resultat efter finansiella poster		73 632	-75 235
Årets resultat		<u>73 632</u>	<u>-75 235</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	32 965 976	33 208 940
Inventarier, verktyg och installationer	7	89 827	28 766
		<hr/>	<hr/>
		33 055 803	33 237 706
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		33 055 803	33 237 706
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		-	99 669
Övriga kortfristiga fordringar		5 630	138 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 132	30 950
		<hr/>	<hr/>
		34 762	268 959
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	8	223 323	223 323
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 049 788	705 108
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 307 873	1 197 390
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		34 363 676	34 435 096
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		15 405 085	15 405 085
Upplåtelseavgifter		6 614 115	6 614 115
Föreningens fond för yttre underhåll		612 495	496 086
		<hr/>	<hr/>
		22 631 695	22 515 286
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-757 400	-565 756
Årets resultat		73 632	-75 235
		<hr/>	<hr/>
		-683 768	-640 991
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		21 947 927	21 874 295
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 071 873	12 150 000
Summa långfristiga skulder		<hr/>	<hr/>
		12 071 873	12 150 000
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda hyror		121 685	204 601
Leverantörsskulder		70 431	62 828
Övriga kortfristiga skulder		53 000	58 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	98 760	85 002
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		343 876	410 801
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		34 363 676	34 435 096
Ställda säkerheter	11	20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	73 632	-75 235
<u>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	257 530	250 795
	<hr/>	<hr/>
Ökning/minskning kundfordringar	331 162	175 560
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	99 669	-99 669
Minskning/Ökning leverantörsskulder	134 528	-82 101
Minskning/Ökning övriga kortfristiga rörelseskulder	7 603	-14 913
	-74 528	99 786
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	498 434	78 663
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-75 627	-24 200
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 627	-24 200
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-78 127	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-78 127	0
Årets kassaflöde	344 680	54 463
Likvida medel vid årets början	928 431	873 968
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 273 111	928 431

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad skrivs av systematiskt över den bedömda livslängden på 133 år, vilket ger en årlig avskrivning på 0,75%. När tillgångens avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde som har bedömts utgöra 25% av byggnadens anskaffningsvärde.

Övriga avskrivningstider:

Fasadrenovering	25 år
Bredbandsinstallation	8 år
Inventarier	5 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt s k indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som är utsatta för endast obetydlig risk för värdefluktationer.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Not 2 Ersättning till revisorerna

Några ersättningar har inte utgått till föreningens revisorer.

Not 3 Löner och andra ersättningar

Föreningen har inga anställda. Några löner eller ersättningar har inte utbetalats.

Not 4 El, uppvärmning, vatten och sophämtning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Vatten	-40 189	-40 250
Uppvärmning	-262 838	-249 270
El	-52 218	-55 578
Renhållning inklusive snöskottning	-93 149	-80 332
Summa	<u>-448 394</u>	<u>-425 430</u>

Not 5 Reparationer och underhåll

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Städning	-38 949	-33 242
Reparation och underhåll	-300 693	-217 509
Övrig fastighetsskötsel	-56 172	-53 162
Summa	<u>-395 814</u>	<u>-303 913</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	29 339 567	29 339 567
Årets förändringar		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	<u>29 339 567</u>	<u>29 339 567</u>
Ingående avskrivningar	-1 813 762	-1 570 798
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-242 964</u>	<u>-242 964</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 056 726</u>	<u>-1 813 762</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>27 282 841</u>	<u>27 525 805</u>
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>5 683 135</u>	<u>5 683 135</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>5 683 135</u>	<u>5 683 135</u>
Redovisat värde för fastighet	<u>32 965 976</u>	<u>33 208 940</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnad	20 373 000	20 373 000
Taxeringsvärde mark	18 430 000	18 430 000
Summa taxeringvärde	<u>38 803 000</u>	<u>38 803 000</u>

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14
716421-8773

13(16)

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	120 353	96 153
Årets förändringar		
-Installation bredband	75 627	24 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 980	120 353
Ingående avskrivningar	-91 587	-83 756
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-14 566	-7 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 153	-91 587
Utgående restvärde enligt plan	<u>89 827</u>	<u>28 766</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nordea Likviditetsinvest, anskaffningsvärde	223 323	223 323
Varav noterade aktier och andelar:		
Redovisat värde	223 323	223 323
Börsvärde eller motsvarande	272 619	256 224

▼

Not 9 Förändring av eget kapital

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Bundet eget kapital		
<u>Inbetalda insatser</u>		
Belopp vid årets ingång	15 405 085	15 405 085
Belopp vid årets utgång	15 405 085	15 405 085
<u>Upplåtelseavgifter</u>		
Belopp vid årets ingång	6 614 115	6 614 115
Belopp vid årets utgång	6 614 115	6 614 115
<u>Föreningens fond för yttre underhåll</u>		
Belopp vid årets ingång	496 086	379 677
Årets avsättning	116 409	116 409
Belopp vid årets utgång	612 495	496 086
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>22 631 695</u>	<u>22 515 286</u>
Ansamlad förlust		
<u>Ansamlad förlust</u>		
Avsättning till yttre fond	-116 409	-116 409
Belopp vid årets ingång	-640 991	-449 347
Årets resultat	73 632	-75 235
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	<u>-683 768</u>	<u>-640 991</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	23 562	47 344
Upplupen fastighetsskatt	7 071	-
Övriga poster	68 127	37 658
Summa	<u>98 760</u>	<u>85 002</u>

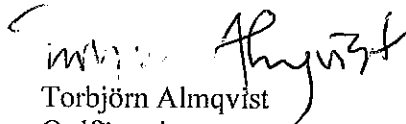
Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut - Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2010-04-28 för fastställelse.

Stockholm 2010-04-21


Birgitta Nilsson


Torbjörn Almqvist
Ordförande


Viktor Hanzon


Ginnie Carlsson


Karin Johansson

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14
716421-8773

16(16)

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-04-23.


Roger Gävsten
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14

Org nr 716421-8773

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14 för år 2009. 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 i rimlig grad 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 den 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 om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den ²³~~21~~ april 2009


Roger Gävsten
Revisor