

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14
Org nr 716421-8773

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	1
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7
- Redovisnings- och värderingsprinciper	9
- Noter	10

Styrelsen för BRF Ingenjören 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

År 2011 är föreningens fjortonde verksamhetsår.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1992-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-19 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1997-11-07 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingenjören 14	1998-01-14	Stockholm

Säljare var Danielsson Entreprenad AB (DEAB).

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsvärdet, försäkring och fonderingar

Fastigheten är taxerad till 50.339.000 kronor.

Byggnadsvärdet är 25.099.000 kronor och markvärdet är 25.240.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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

Byggnadsår och ytor

Fastighetens byggår är 1935. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar.

Fastighetens värdeår är 1975.

Fastigheten totalrenoverades och vindslägenheter byggdes till 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2.473 kvm varav 2.106 kvm utgör bostadsarea och 367 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt, tre lägenheter med hyresrätt och fem lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

Antal lägenheter	Antal rum och kök	Area ca
12 varav 1 hyresrätt	1 rum och kök	552 kvm
13 varav 1 hyresrätt	2 rum och kök	854 kvm
3	3 rum och kök	262 kvm
4 varav 1 hyresrätt	4 rum och kök	438 kvm

Total bostadsarea

2.106 kvm

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Area</u>	<u>Löptid t o m</u>
1 restaurang	169	2013-12-31
1 restaurang	78	2012-09-30
1 frisörsalong	30	2012-08-31
1 köksinredningsbutik	56	2014-09-30
1 begravningsentreprenör	34	2014-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status, investeringar och underhållsåtgärder

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid mer ekonomiskt än avhjälpare underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-07-26 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdateras årligen och senast våren 2011. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boende och säkra fastighetens värde över tiden.

Nedanstående investeringar och underhållsåtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Målning gårdsfönster, trapphus, källargång	2012	
Förbättringar av ventilationen	2012	
Ny värmeväxlare i undercentral	2012	
Balkong- och terrassbyggnation	2011	Berörda bostadsrättsägare och hyresgäster
Stamspolning	2011	
Byggnation av cykelramp till gården	2011	
Dragning av Stokabnät	2011	
Dragning av lokalt nätverk	2010	
Ny belysning i trapphus	2010	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Renovering av hiss	2009	
Fastighetsboxar i entrén	2009	
Installation av fibernät	2009	
Renovering av entrén	2008	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Ny tvättmaskin	2008	
Stamspolning	2007	
Målning av fönster mot gatan	2006	
Omputsning av fasad mot gatan	2006	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Balkong- och terrassbyggnation	2005	Berörda bostadsrättsägare
Samlingsledning för vatten och avlopp	2004	
Målning av tvättstuga	2003	
Totalrenovering med tillbyggnad av vindslägenheter	1984	Byte av samtliga stammar och elstigar samt tak-, fasad- och fönsterrenovering

Förvaltning

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice
EI	Fortum Fjärrvärme
Hisservice	Hissen AB
Sophämtning	Liselotte Lööf
Städning	EFT Städ AB
Snöskotning	WM Tak & Fasad AB
TV	ComHem
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
Tvättstuga	Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden har inte utgått till styrelseledamöter eller revisor.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Föreningen har under året haft 29 röstberättigade medlemmar.

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Lägenhet	Ny medlem
1107	Micael Lindberg
1203	Liisa Nordenstam
1207	Johan Kullberg
1304	Nina Hjelmkvist och Henrik Ståhl (medlemmar sedan tidigare)

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och köparen debiteras eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Under 2011 har styrelsen beviljat två andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelser är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Torbjörn Almqvist	Ledamot	Ordförande
Ginnie Carlsson	Ledamot	Vice Ordförande
Birgitta Nilsson *)	Ledamot	Sekreterare
Victor Cederman	Ledamot	
Carl-Johan Ottosson	Ledamot	
Anna Platt	Ledamot	
Nina Hjelmkvist	Ledamot	
Fredrik Berling	Suppleant	

*) Avflyttad fr o m augusti 2011. Medlem i styrelsen enligt Bostadsrättslag (1991:614) 2 kap 11 §, 2 st. Är ej röstberättigad och deltar ej i beslut fr o m augusti 2011.

Ordinarie ledamöter och suppleanter väljs på ett år.

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Revisor

Roger Gåvsten Revisor

Valberedning

Sue Anne Moody och Anna Forsberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-14.

Extrastämma hölls 2011-01-20 med anledning av balkongbyggnation.

Väsentliga händelser under 2011 och utförda underhållsarbeten

Balkong- och terrassbygge

Frågan om att bygga balkonger och terrasser mot gatan uppkom 2010 för att öka lägenheternas och fastighetens attraktivitet. Styrelsen presenterade underlag vid boendemöte och fick i uppdrag att gå vidare och ansöka om bygglov.

Vid extrastämma 2011 redovisades byggnation av balkonger mot Ringvägen och Blekingegatan enligt beviljat bygglov. Extrastämman fattade beslut om byggnation på innehavarnas bekostnad inklusive avsättning för framtida underhåll. Två hyresgäster visade intresse och i syfte att höja fastighetens värde uppfördes balkonger till två hyresrätter mot ersättning till föreningen enligt gällande praxis. Totalt uppfördes 16 balkonger/terrasser.

En konsult engagerades av balkongbyggargruppen med föreningens tillstyrkan som projektledare för avtalsskrivning och kontakter med entreprenören Balcona AB. Representanter för byggarna och konsulten bildade en balkonggrupp som hanterade allt löpande arbete och uppkomna frågeställningar med berörda och rapporterade till styrelsen.

Byggnationen har fortlöpt väl, dock med viss fördröjning enligt plan. Lokalhyresgäster har rest krav på ersättning p g a störande byggnadsställningar och kraven hanteras av Balkonggruppen. Förlikningsförhandlingar pågår.

Cykelramp

I många äldre fastigheter är cykelförvaring ett problem, så även hos oss. Många boende cyklar och för att ge bättre möjligheter till cykelparkering har en ramp uppförts till gården. Det är nu lätt att dra ner cykeln och parkera den på gården.

Tyvärr begränsas utrymmet i cykelrummen då cyklar som inte används förvaras där. Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat alla boende att ta bort cyklar som inte brukas.

Underhållsarbeten

Styrelsen är angelägen om att hålla fastigheten i gott skick och bevara dess värde och samtidigt hålla kostnaderna nere. Regelbunden översyn och åtgärder för att undvika att en mindre skada växer och kräver större insatser bidrar till kostnadseffektivitet. Under året har stamspolning, ventilations- och måleriarbeten och smärre renoveringar av löpande karaktär utförts.

Vattenläcka hos lokalhyresgäst

Lokalhyresgästen Tibro Kök berördes av en vattenläcka i fastigheten under sommaren. Styrelsen har via försäkringsbolaget hanterat frågan och ärendet är utagerat.

Ny lokalhyresgäst

Sushirestaurangen i hörnan övergick i somras till ny ägare med bibehållen verksamhet och styrelsen önskar de nya ägarna lycka till.

Vissa insatser krävs av föreningen för att nå godtagbar teknisk standard i lokalen och dessa pågår.

Boendeaktiviteter

Alla boende bjöds in till vårstädning av gemensamma utrymmen med efterföljande förtäring samt till samvaro med adventsglögge.

Gemensamma aktiviteter bidrar till en god stämning och sammanhållning och styrelsen välkomnar förslag från boende.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsröntorna och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade sedan 2004.

Lån

Föreningen har tre stycken lån hos Nordea om sammanlagt 11 821 865 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 11. Några amorteringar har inte gjorts under året. Föreningens kortfristiga placeringar har använts till investeringar och underhållsarbeten som därmed inte krävt ytterligare lån.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 302 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning (tKr)	34 955	32 802	33 055	33 237
Res efter fin. poster (tKr)	31	279	74	217
Årsavg. per m2 bostadsarea (kr)	418	418	418	314
Soliditet (%)	61	65	64	64

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-556 073
årets vinst	31 381
	-524 692
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	151 017
i ny räkning överföres	-675 709
	-524 692

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		786 425	786 425
Hysesintäkter	1	1 051 199	1 032 114
Övriga intäkter	2	7 827	3 515
		1 845 452	1 822 054
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-215 865	-173 820
Taxebundna kostnader	4	-506 249	-503 315
Övriga driftskostnader	5	-214 014	-178 141
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-109 798	-82 119
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-101 054	-100 254
Av- och nedskrivningar	7, 8, 9, 10	-252 964	-252 964
		-1 399 944	-1 290 613
Rörelseresultat		445 508	531 441
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 234	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 362	-252 810
		-414 127	-252 730
Resultat efter finansiella poster		31 381	278 712
Resultat före skatt		31 381	278 712
Årets resultat		31 381	278 712

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 469 650	29 614 886
Installation bredband	8	69 827	79 827
Ombyggnation	9	1 254 610	1 264 548
Fasadrenovering	10	1 755 788	1 843 578
Summa materiella anläggningstillgångar		32 549 875	32 802 839
Summa anläggningstillgångar		32 549 875	32 802 839
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Pågående projekt balkongbygge		665 191	0
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 655	-128 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 457	46 038
		53 112	-82 822
<i>Kassa och bank</i>		1 396 798	1 722 998
Summa omsättningstillgångar		2 115 101	1 640 176
SUMMA TILLGÅNGAR		34 664 976	34 443 015

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 405 085	15 405 085
Upplåtelseavgift		5 838 072	5 838 072
Balkongfond		776 043	776 043
Fond för yttre underhåll		914 529	763 512
		22 933 729	22 782 712
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-707 090	-834 785
Årets resultat		31 381	278 712
		-675 709	-556 073
Summa eget kapital		22 258 019	22 226 639
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		11 821 865	11 946 869
Övriga skulder		109 785	3 000
Summa långfristiga skulder		11 931 650	11 949 869
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		151 309	119 593
Aktuella skatteskulder		13 085	11 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		266 531	93 857
Övriga skulder		44 382	41 760
Summa kortfristiga skulder		475 307	266 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 664 976	34 443 015
Ställda säkerheter		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,75
Installation bredband	10
Ombyggnation	0,75
Fasadrenovering	4

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2011	2010
Hyra	262 830	253 387
Hyra lokal m moms	728 915	719 272
Ersättning fastighetsskatt	59 454	59 455
	1 051 199	1 032 114

Not 2 Övriga intäkter

	2011	2010
Överlåtelse- och pantavgift	5 277	1 007
Kabel-tv	2 550	2 488
	7 827	3 495

Not 3 Underhållskostnader

	2011	2010
Övriga reparationer	213 968	173 820
Markytor, trädgård	1 896	0
	215 864	173 820

Not 4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	-53 421	-56 259
Värme	-278 654	-305 280
Vatten och avlopp	-64 203	-40 226
Sophämtning/renhållning	-109 971	-101 550
	-506 249	-503 315

Not 5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Städning	-21 809	-21 809
Obl besiktningkostnader, hiss	-1 234	-1 224
Hisservice	-14 111	-10 325
Fastighetsförsäkring	-30 771	-26 966
Kabel-tv	-9 230	-9 105
Fastighetsskötsel	-41 513	-40 897
Övriga fastighetskostnader	-15 196	-17 028
Bredband	-45 692	-3 808
Snöröjning	-26 898	-45 607
Sotning	-7 149	-1 028
Hyressättningsavgift, HGF	-411	-345
	-214 014	-178 142

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Fastighetsförvaltning	-51 978	-51 979
Bankkostnader	-9 284	-7 441
Föreningsavgift	-9 577	-4 837
Främmande tjänster	-27 495	-11 804
Möteskostnader	-4 733	0
Revisionsarvode	-6 730	-6 058
	-109 797	-82 119

Not 7 Byggnader och mark

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 502 959	31 502 959
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	31 502 959	31 502 959

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 888 073	-1 742 837
Årets avskrivning enligt plan	-145 236	-145 236
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 033 309	-1 888 073

Planenligt restvärde vid årets slut	29 469 650	29 614 886
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnad	25 099 000	25 099 000
Mark	25 240 000	25 240 000
	50 339 000	50 339 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	44 400 000	44 400 000
Lokaler	5 939 000	5 939 000
	50 339 000	50 339 000

Not 8 Installation bredband

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 827	99 827
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	99 827	99 827

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-20 000	-10 000
Årets avskrivningar enligt plan	-10 000	-10 000
Utgående avskrivning enligt plan	-30 000	-20 000

Planenligt restvärde vid årets slut	69 827	79 827
--	---------------	---------------

Not 9 Ombyggnation

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 325 005	1 325 005
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 325 005	1 325 005
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-60 457	-50 519
Årets avskrivningar enligt plan	-9 938	-9 938
Utgående avskrivning enligt plan	-70 395	-60 457
 Planenligt restvärde vid årets slut	1 254 610	1 264 548

Not 10 Fasadrenovering

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 194 738	2 194 738
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 194 738	2 194 738
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-351 160	-263 370
Årets avskrivningar enligt plan	-87 790	-87 790
Utgående avskrivning enligt plan	-438 950	-351 160
 Planenligt restvärde vid årets slut	1 755 788	1 843 578

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	15 405 085		15 405 085
Upplåtelseavgift	5 838 072		5 838 072
Balkongfond	776 043		776 043
Fond för yttre underhåll	763 512	151 017	914 529
Balanserad vinst	834 785	278 712	556 073
Årets resultat	278 712	247 330	31 381
Summa	23 896 209	677 059	23 521 183

Not 12 Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

	Ränta (%)	Ränta bunden t.o.m	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Nordea Hypotek	3,778	rörlig	5 728 125	5 790 625
Nordea Hypotek	3,778	rörlig	3 046 870	3 078 122
Nordea Hypotek	3,778	rörlig	3 046 870	3 078 122
			11 821 865	11 946 869

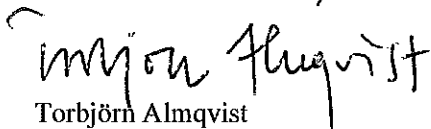
Kortfristig del av långfristig skuld

125 004 125 004


Summa långfristig skuld

11 696 861 11 821 865

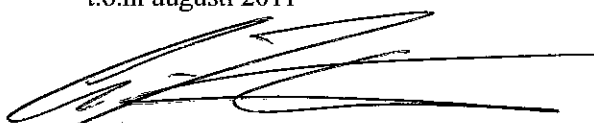
Stockholm 10 april 2012

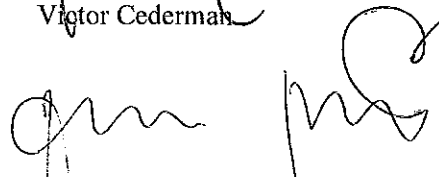

Torbjörn Almqvist


Ginnie Carlsson

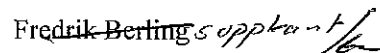

Birgitta Nilsson
t.o.m augusti 2011


Victor Cederman


Carl-Johan Ottosson

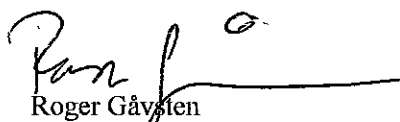

Anna Platt


Nina Hjelmkvist


Fredrik Berling

Min revisionsberättelse har lämnats

2012-04-10


Roger Gävsten
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14, org. nr 716421-8773

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14 för år 2011.

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 min om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om 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 avscenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 14 för år 2011.

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 beträffande 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 vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

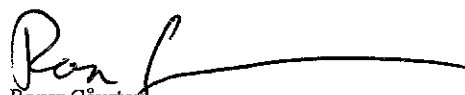
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 april 2012



Roger Gävsten
Revisor