

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
År 2010 är föreningens trettonde verksamhetsår.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1992-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-14 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1997-11-07 hos Bolagsverket.

Fakta om föreningens fastighet

Förvärv

Föreningen förvärvade 1998-01-19 fastigheten Ingenjören 14 i Stockholms kommun. Säljare var Danielsson Entreprenad AB (DEAB).

Fastighetsvärden, 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 bostadsyta och 367 kvm lokalyta.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

- 2 restauranger
- 1 frisörsalong
- 1 köksinredningsbutik
- 1 begravningsentreprenör

Byggnadens tekniska status och underhållsåtgärder

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-07-26 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdateras årligen och senast 2010-09-22.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Ny värmeväxlare i undercentral	2011	Berörda bostadsrättsägare
Balkong- och terrassbyggnation	2011	
Dragnig av Stokabnät	2010	
Dragnig av lokalt nätverk	2010	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Ny belysning i trapphus	2010	
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	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Omputsning av fasad mot gatan	2006	
Balkong- och terrassbyggnation	2005	Berörda bostadsrättsägare
Samlingsledning för vatten och avlopp	2004	
Målning av tvättstuga	2003	
Totalrenovering	1984	Byte av samtliga stammar och elstigar
med tillbyggnad av vindslägenheter		samt tak-, fasad- och fönsterrenovering

Förvaltning

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>	
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB	
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice	
EI	Fortum	Fjärrvärme
Hisservice	Hissen AB	
Sophämtning	Liselotte Lööf	
Städning	EFT Städ AB	
Snöskottning	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.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st. Föreningen har under året haft 29 röstberättigade medlemmar.

Under året har en lägenhet överlåtits.

<u>Lägenhet</u>	<u>Ny medlem</u>
-----------------	------------------

Underhållsarbeten

Under året har måleriarbeten, smärre renoveringar och löpande underhållsarbeten förekommit.

Boendeaktiviteter

Alla boende bjöds in till vårstädning av gemensamma utrymmen med efterföljande förtäring samt adventsglögge med information om kommande balkongbygge.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har utvecklats fortsatt väl 2010. Sedan starten 1998 har avgifter och hyror täckt föreningens löpande utgifter och de har även räckt 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. Finansiering har skett genom att medel ur räntefonden har tagits i anspråk.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Soliditet, %	64,3	63,9	63,5	63,8	63,9	61,7
Genomsnittlig skuldränta, %	2,2	3,2	5,0	3,9	3,1	3,1
Fastighetens belåningsgrad, %	36,5	36,6	36,6	36,2	36,1	38,4
Fond för yttre fastighetsunderhåll, tkr	764	612	496	380	406	313

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande förlust:

Balanserad förlust	-683 768
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-151 017
Årets resultat	<u>278 712</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-556 073</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att i ny räkning överförs	<u>-556 073</u>
	<u>-556 073</u>

Resultaträkning	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Hysesintäkter lokaler		778 727	771 583
Hysesintäkter bostäder		255 875	249 368
Årsavgifter bostäder		786 445	786 449
Övriga rörelseintäkter		<u>1 007</u>	<u>5 035</u>
Summa nettoomsättning		1 822 054	1 812 435
Kostnader för fastighetsförvaltning			
El, uppvärmning, vatten och sophämtning	2, 3		
	4	-548 922	-448 394
Reparationer och underhåll	5	-249 102	-395 814
Fastighetsförsäkring		-26 966	-26 797
Fastighetsskatt		-100 254	-94 734
Övriga driftskostnader		-104 963	-129 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 964	-257 530
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 283 171	-1 353 249
Rörelseresultat		538 883	459 186
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		80	529
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-260 251</u>	<u>-386 083</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-260 171	-385 554
Resultat efter finansiella poster		278 712	73 632
Årets vinst		<u>278 712</u>	<u>73 632</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	32 723 012	32 965 976
Inventarier, verktyg och installationer	7	79 827	89 827
		<u>32 802 839</u>	<u>33 055 803</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 802 839</u>	<u>33 055 803</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		5 606	5 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>46 038</u>	<u>29 132</u>
		<u>51 644</u>	<u>34 762</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	8	223 323	223 323
<u>Kassa och bank</u>			
		<u>1 499 675</u>	<u>1 049 788</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 774 642</u>	<u>1 307 873</u>
Summa tillgångar		<u>34 577 481</u>	<u>34 363 676</u>

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 405 085	15 405 085
Upplåtelseavgifter		6 614 115	6 614 115
Föreningens fond för yttre underhåll		763 512	612 495
		<u>22 782 712</u>	<u>22 631 695</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-834 785	-757 400
Årets vinst		<u>278 712</u>	<u>73 632</u>
		<u>-556 073</u>	<u>-683 768</u>
Summa eget kapital		<u>22 226 639</u>	<u>21 947 927</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 946 869	12 071 873
Summa långfristiga skulder		<u>11 946 869</u>	<u>12 071 873</u>
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda hyror		134 466	121 685
Leverantörsskulder		119 593	70 431
Skatteskulder		11 297	7 071
Övriga kortfristiga skulder		44 760	53 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>93 857</u>	<u>91 689</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>403 973</u>	<u>343 876</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>34 577 481</u>	<u>34 363 676</u>
Ställda säkerheter	11	20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	278 712	73 632
<u>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	252 964	257 530
	531 676	331 162
Ökning/minskning kundfordringar	-	99 669
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-16 882	134 528
Minskning/Ökning leverantörsskulder	49 162	7 603
Minskning/Ökning övriga kortfristiga rörelseskulder	<u>10 935</u>	<u>-74 528</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	574 891	498 434
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-75 627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-75 627
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-125 004	-78 127
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 004	-78 127
Årets kassaflöde	449 887	344 680
Likvida medel vid årets början	1 273 111	928 431
Likvida medel vid årets slut	<u>1 722 998</u>	<u>1 273 111</u>

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 sk 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>2010</u>	<u>2009</u>
Vatten	-40 226	-40 189
Uppvärmning	-305 280	-262 838
El	-56 259	-52 218
Renhållning inklusive snöskottning	-147 157	-93 149
Summa	<u>-548 922</u>	<u>-448 394</u>

Not 5 Reparationer och underhåll

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Städning	-21 809	-38 949
Sotning	-1 028	-
Reparation och underhåll	-173 820	-300 693
Övrig fastighetskötsel	-52 446	-56 172
Summa	<u>-249 103</u>	<u>-395 814</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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	-2 056 726	-1 813 762
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-242 964	-242 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 299 690</u>	<u>-2 056 726</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>27 039 877</u>	<u>27 282 841</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>32 723 012</u>	<u>32 965 976</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnad	25 099 000	20 373 000
Taxeringsvärde mark	<u>25 240 000</u>	<u>18 430 000</u>
Summa taxeringvärde	<u>50 339 000</u>	<u>38 803 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	195 980	120 353
Årets förändringar		
-Installation bredband	-	75 627
-Försäljningar och utrangeringar	-57 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 980	195 980
Ingående avskrivningar	-106 153	-91 587
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	57 000	-
-Avskrivningar	-10 000	-14 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-59 153</u>	<u>-106 153</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>79 827</u>	<u>89 827</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nordea Likviditetsinvest, anskaffningsvärde	<u>223 323</u>	<u>223 323</u>
Varav noterade aktier och andelar:		
Redovisat värde	223 323	223 323
Börsvärde eller motsvarande	274 114	272 619

Not 9 Förändring av eget kapital

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Bundet eget kapital		
<u>Inbetalda insatser</u>		
Belopp vid årets ingång	15 405 085	15 405 085
Belopp vid årets utgång	<u>15 405 085</u>	<u>15 405 085</u>
<u>Upplåtelseavgifter</u>		
Belopp vid årets ingång	6 614 115	6 614 115
Belopp vid årets utgång	<u>6 614 115</u>	<u>6 614 115</u>
<u>Föreningens fond för yttre underhåll</u>		
Belopp vid årets ingång	612 495	496 086
Årets avsättning	151 017	116 409
Belopp vid årets utgång	<u>763 512</u>	<u>612 495</u>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>22 782 712</u>	<u>22 631 695</u>
Ansamlad förlust		
<u>Ansamlad förlust</u>		
Belopp vid årets ingång	-683 768	-640 991
Avsättning till yttre fond	-151 017	-116 409
Årets resultat	<u>278 712</u>	<u>73 632</u>
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	<u>-556 073</u>	<u>-683 768</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	29 302	23 562
Övriga poster	<u>64 555</u>	<u>68 127</u>
Summa	<u>93 857</u>	<u>91 689</u>

Not 11 Ställda säkerheter

2010-12-31

2009-12-31

För egna skulder

Avseende Skulder till kreditinstitut

- Fastighetsinteckningar

20 000 000

20 000 000

Summa ställda säkerheter

20 000 000

20 000 000

Stockholm 2011-04-05



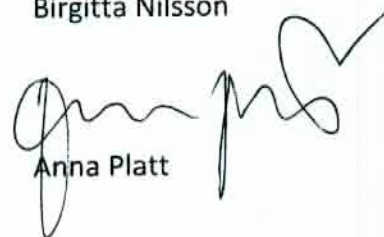
Torbjörn Almqvist
Ordförande



Victor Cederman
Ordförande



Birgitta Nilsson

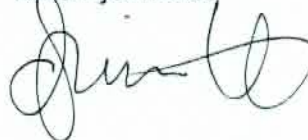


Anna Platt



Ginnie Carlsson
Vice ordförande

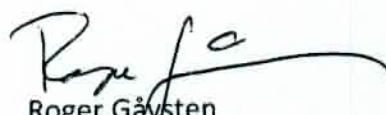
Nina Hjelmkvist



Carl-Johan Ottosson



Min revisionsberättelse har lämnats 2011-04-05.



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 2010. 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 ersättningskyldig 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 5 april 2011


Roger Gävsten
Revisor