

Årsredovisning

för

Brf Ingenjören 10

769606-2152

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2010 01 01 - 2010 12 31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Tilläggsupplysningar	7-10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brt Ingenjören 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010 01 01 - 2010 12 31.

Styrelsen konstituerade sig enligt följande:

Alf Dahl	ordförande
Therese Karlsson	sekreterare
Anders Göransson	kassör
Jenny Reichwald	ledamot
Fredrik Beck	ledamot
Karin Bodin	ledamot
Anita Vardi	suppleant (avgick under året)

Styrelsen har haft åtta (8) protokollförenda möten.

Föreningen består av 54 st. lägenheter varav 4 st. är hyresrätter. Därutöver har föreningen fyra (4) lokaler till uthyrning (för närvarande två restauranter, ett förråd och en musiklokal), 38 st. bil- och MC-platser för uthyrning. Hyreslägenheternas hyror reglerats med hjälp av Fastighetsägarna och lokalernas hyressättning följer index och marknadspriser. Under året har sex (6) st. bostadsrätter bytt ägare.

Ekonomi

Vintern har spelat en stor roll för årets resultat. Och om den finansiella oron gynnade oss med lägre räntor har vintern inte varit lika varm och vänlig. El- och fjärrvärme förstås, men också snöskotningskostnaderna har skjutt i höjden. Dessutom har vi haft ett par vattenskador där i alla fall en av dem går att koppla till snön. Styrelsen har vidtagit ett antal åtgärder och gjort investeringar för att möta de ökade kostnaderna (se nedan).

Utöver detta kan vi konstatera att vi är inne i en period av stigande räntor. Styrelsen har därför, efter räkenskapsårets slut, valt att binda ytterligare 10 miljoner på en period av två år.

Från årsskiftet sköter SBC den ekonomiska förvaltningen.

Fastigheten

Vårt hus är i ett bra skick och det är viktigt tycker vi att föreningens tillgång underhålls på ett bra och rikligt sätt. Under året färdigställdes gården (invgning blir till våren) och den nya tvåtåstugan togs i bruk. Den nya undercentralen är fortfarande under inriktning och vi utreder nu vilka kostnadsbesparingar som gjorts på vår näststörsta kostnadspost; fjärrvärmen och varmvatten.

Även denna vinter har varit snörik, vilket kostar föreningen mycket i form av snöskotning och istapps borttagning. Vi hoppas av flera skäl att kommande vintar blir snöfattigare. En kommande underhållspunkt är uppräschning av porten som tyvärr har utsatts för skadedögelse och samtidigt en tillsynsning av entréns första del.

Underhållsplan

Under året har vi arbetat med den underhållsplan som gjordes 2007. Syftet är att överföra planen till en långtidsbudget. För närvarande skall en besiktning ske av föreslaget underhåll från planen. Detta för att försäkra oss om relevansen i föreslaget underhåll.

Inbrott

Tyvärr drabbades vi av ett flertal inbrott i garage, soprummet och plan 5 under slutet av 2010 och början av 2011. Vi polisannämde alla inbrotten och pratade även med näpolisen. Vi är nu anmälda till näpolisens aktion Grannsamverkan mot brott. De åtgärder som gjordes var förstärkning av brytskydd samt kodbyte. Förhoppningsvis skall dessa åtgärder förhindra nya inbrott, men om det inte sker får vi se över ytterligare åtgärder.

Vattenskador

Vattenskadorna har tyvärr fortsatt även 2010. När vatten tränger ner i husets bjälklag faktureras föreningens försäkring för åtgärdande av skadorna. Vår självrisik är kr. 42 500,- per skada och den totala kostnaden för självriskerna är betydande. Det är mycket viktigt att varje medlem ser över standarden på våtskikten i badrummen regelbundet. Detta för att undvika stora kostnader både för sig själv och för föreningen.

Garaget

Gladjande nog har garaget varit fullbelagt under hela året. I samband med att den nya undercentralen monterades kunde 2 st nya MC-platser skapas. Golvet i garaget har sjunkit på några ställen och offert har tagits in för att åtgärda. Kostnaden och besväret vid ett åtgärdande är dock stort, så vi avvaktar och håller noggrann koll på golvet.

Tvättstugan

Renoveringen av tvättstugan slutfördes i juni. Med helt ny maskinpark och nya ytskikt har föreningen en tvättstuga i toppklass. De vibrationer som sprids i fastigheten beror på centrifugeringen och åtgärder för att helt eliminera dessa helt pågår.

Gården

Renovering av gården gjordes i juli. Med 3 st nya cykelskjul, trail och blomlådor så hoppas vi att gården kommer att användas mer. Det finns bord, stolar och grillar som alla boende får använda. Vi planerar att flytta rampen som är i A-uppgången till B-uppgången då det är lättare att rulla ut cyklarna till gården via den trappen.

Gästlaggenheten

Gästlaggenheten är ett populärt inslag i vår förening. Det är ett stort intresse och bra flöde på uthyrningen. Under 2010 investerade vi i ett nytt kylskåp och under våren 2011 planerar vi att byta ut en bäddsoffa mot en familje-vänings säng.

Balkongerna

Balkongprojekter har under året fått godkännande av hyresnämnden och inventar i dagarna ett godkännande från Stadsbyggnadsnämnden för byggnadslov. När alla boende informeras kan föreningen lägga en beställning hos entreprenören WMF Balkong. Detta innebär att vi ställs i kö för byggnation. Dessvärre är kötiderna väldigt långa i dagsläget, vilket medför ett års väntetid från beställning.

Hur vi informerar

Styrelsen informerar regelbundet om senaste händelserna på hemsidan och månadsvis per mail samt i trapphuset.

Resultatposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:
Från balanserad förlust -3 720 807
Från årets förlust -667 641
Totalt -4 388 448

Behandlas enligt följande:

Fond för yttre underhåll 172 155
I ny räkning balanseras -4 560 603
Totalt -4 388 448

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	2010 01 01	2010 12 31	Not	2009 01 01	2009 12 31
Rörelsens intäkter m.m.	2 623 678	2 623 678	1	2 585 297	2 585 297
Nettoomsättning					
Summa					
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-1 659 813	-1 659 813	3	-1 258 895	-1 258 895
Personalkostnader	-76 438	-76 438	2	-110 492	-110 492
Av/nedskr av materielle och imm anl./tillgångar	-859 695	-859 695		-709 928	-709 928
Summa	-2 595 946	-2 595 946		-2 079 315	-2 079 315
RÖRELSERESULTAT	27 732	27 732		505 982	505 982
Finansiella poster					
Övriga ränteinräkter och liknande intäkter	0	0		1 119	1 119
Räntekostnader och liknande kostnader	-695 373	-695 373		-822 234	-822 234
Summa	-695 373	-695 373		-821 115	-821 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-667 641	-667 641		-315 133	-315 133
RESULTAT FÖRE SKATT	-667 641	-667 641		-315 133	-315 133
Skatter					
Skatt på årets resultat	0	0		68 363	68 363
Summa	0	0		68 363	68 363
ÅRETS RESULTAT	-667 641	-667 641		-246 770	-246 770

BALANSRÄKNING		TILLGÅNGAR	
2010 12 31	2009 12 31	ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
		Materiella anläggningstillgångar	
		Byggnader och mark	5
		Maskiner och andra tekniska anläggningar	4,6
		Inventarier, verktyg och installationer	7
		Summa	72 307 424
		SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
		OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	
		Kortfristiga fordringar	272 231
		Kundfordringar	1 902
		Övriga fordringar	43 912
		Summa	318 045
		Kassa och bank	752 391
		Summa	1 070 436
		SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	
		SUMMA TILLGÅNGAR	
		73 377 860	74 004 082

BALANSRÄKNING		EGET KAPITAL OCH SKULDER	
	2010 12 31	2009 12 31	Not
EGET KAPITAL			
8			
Bundet eget kapital	41 338 500	41 338 500	
Inbetalda insatser	41 338 500	41 338 500	
Upplätefond	8 663 625	8 663 625	
Reservfond	516 465	516 465	
Summa	50 518 590	50 346 435	
Fritt eget kapital	-3 720 807	-3 301 882	
Balanserad förlust	-3 720 807	-3 301 882	
Årets resultat	-667 641	-246 770	
Summa	-4 388 448	-3 548 652	
SUMMA EGET KAPITAL	46 130 142	46 797 783	
SKULDER			
9			
Långfristiga skulder	26 500 000	26 500 000	
Ovriga skulder	26 500 000	26 500 000	
Summa	26 500 000	26 500 000	
Kortfristiga skulder	106 958	89 633	
Leverantörsskulder	106 958	89 633	
Skatteskulder	3 750	17 222	
Ovriga skulder	41 390	41 445	
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	595 620	557 999	
Summa	747 718	706 299	
SUMMA SKULDER	27 247 718	27 206 299	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
STÄLLDA SÄKERHETER	37 629 000	37 629 000	
Fastighetsinteckning	37 629 000	37 629 000	
ANSVARSFÖRBINDELSEER	Inga	Inga	

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde med hänsyn till väsentligt rest värde och fördelas över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Byggnad 0,5%

Markanläggning 5%

Byggnadsinventarier 20%

Inventarier 20%

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Omsättning per rörelsegren

Avgifter medlemmar	1 407 566	2010 12 31	2009 12 31
Hyror, lägenheter och garage	1 194 711	2010 12 31	2009 12 31
Övriga intäkter	21 401	2010 12 31	2009 12 31
	2 623 678	2010 12 31	2009 12 31

Not 2 Personal

Löner och ersättningar:	44 400	2010 12 31	2009 12 31
Styrelse	55 000	2010 12 31	2009 12 31
Övriga anställda	47 550	2010 12 31	2009 12 31
Sociala kostnader:	91 950	2010 12 31	2009 12 31
Sociala kostnader enligt lag och avtal	28 888	2010 12 31	2009 12 31
	28 888	2010 12 31	2009 12 31

Not 3 Övriga rörelsekostnader

Revisionskostnad	21 844	2010 12 31	2009 12 31
Fastighetskostnad	112 528	2010 12 31	2009 12 31
Reparationer och underhåll	165 201	2010 12 31	2009 12 31
Sophämtning och städning	158 260	2010 12 31	2009 12 31
Taxekostnader	711 348	2010 12 31	2009 12 31
Övrigt	490 632	2010 12 31	2009 12 31
	2 585 297	2010 12 31	2009 12 31

T I L L Ä G G S U P P L Y S N I N G A R

Not 4 Byggnad - renovering	
2010 12 31	2009 12 31
1 062 342	1 062 342
1 062 342	1 062 342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:
Ingående anskaffningsvärden	Ingående anskaffningsvärden
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden
167 815	114 698
-53 117	-53 117
-220 932	-167 815
Utgående ackumulerade nedskrivningar	Utgående ackumulerade nedskrivningar
0	0
841 410	894 527
2010 12 31	2009 12 31
68 006 375	68 006 375
68 006 375	68 006 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden
Ingående anskaffningsvärden	Ingående anskaffningsvärden:
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:
1 870 883	1 639 661
-231 222	-231 222
-2 102 105	-1 870 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	Utgående ackumulerade avskrivningar
Utgående planerligt restvärde	Utgående planerligt restvärde
65 904 270	66 135 492
35 865 000	32 000 000
36 492 000	25 385 000
Taxeringsvärden byggnader	Taxeringsvärden mark
2010 12 31	2009 12 31
6 137 618	6 072 300
241 500	65 318
6 379 118	6 137 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden
Ingående anskaffningsvärden	Ingående anskaffningsvärden:
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:
1 090 955	-784 074
-318 956	-306 881
-1 409 911	-1 090 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	Utgående ackumulerade avskrivningar
Utgående planerligt värde	Utgående planerligt värde
4 969 207	5 046 663
4 969 207	5 046 663
Utgående bokfört restvärde	Utgående bokfört restvärde

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Inventarier och byggnadsinventarier

2010 12 31	2009 12 31	Akkumulerade anskaffningsvärden:	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:
536 975	536 975	Ingående anskaffningsvärden	Ingående avskrivningar
56 566	688 458	Årets inköp	Årets avskrivningar enligt plan
593 541	1 281 999	Utgående anskaffningsvärden	Utgående avskrivningar
593 541	593 541	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	Utgående ackumulerade avskrivningar
160 479	160 479	Utgående plan enligt värde	Utgående bokfört restvärde
160 479	592 537		

Not 8 Eget kapital

IB	IB	insatser	Uppskrivningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
41 338 500	41 338 500	8 663 625	8 663 625	344 310	-3 301 881	-246 770
Disposition enligt årsstämmobeslut	Disposition enligt årsstämmobeslut			172 155	-418 925	246 770
Omföring av föregående års resultat	Omföring av föregående års resultat			516 465	-3 720 806	-667 641
Årets resultat	Årets resultat					-667 641
UB	UB					
41 338 500	41 338 500	8 663 625	8 663 625	516 465	-3 720 806	-667 641

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Långfristiga skulder
Lån HB - bundet, 4,38%
Lån HB - bundet, 4,38%
Lån SEB - rörligt, 2,41%
Lån SEB - rörligt, 2,41%

2010 12 31	26 500 000
2009 12 31	26 500 000

UNDERSKRIFTER
Stockholm 20110505

Aif Dahl
Ordförande
Anders Göransson
Kassör

Therese Karlsson
Ledamot

Fredrik Beck
Sekreterare
Jenny Reichwald
Ledamot
Karin Bodin
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats
den 5 maj 2011
Berit Holmgren
Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingenjören 10
Org.nr. 769606-2152

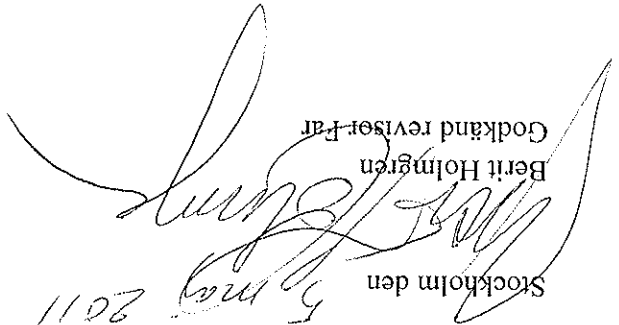
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ingenjören 10 för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvarat 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 revisionsetik i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 uppgattningar 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 stadgarerna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsetik i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2011

Berit Holmgren
Godkänd revisor FAR