

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingenjören 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingenjören 10	2001	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

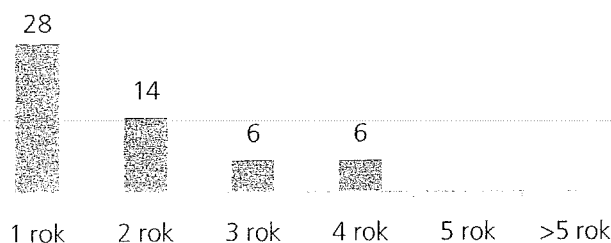
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3494 kvadratmeter, varav 3183 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 311 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Alf Dahl	Ordförande
Fredrik Beck	Vice ordförande
Kaj Mårtensson	Sekreterare
Dan Gustafsson	Kassör
Karin Bodin	Ledamot

Leo Lundberg

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---

Valberedning

Anders Göransson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen har haft 10 st protokollförda möten.

Ekonomi

Räntekostnaden är föreningens största kostnad och därför har styrelsen ägnat mycken möda för att våra räntor skall vara på så låg nivå som möjligt. Samtidigt som vi skall undvika stora svängningar i räntekostnaden. Detta har inneburit att vi under verksamhetsåret har bundit i stort sett alla räntor förutom ett lån på 2 miljoner kronor. På detta sätt har vi fått ner räntekostnaden med ca Kr. 140 000:- / år. Styrelsen beslutade att besparingen skall användas för amortering på lånen.

Tidigare har föreningen kunnat finansiera stora renoveringar och investeringar med hjälp av intäkter från försäljningar av lokaler. Exempel på sådana renoveringar/investeringar är ny undercentral, ny tvättstuga och ny gård. Intäkterna har även använts till amorteringar på lånen. Det finns inte längre några lokaler att sälja så fortsättningsvis måste allt underhåll finansieras av medlemmarnas avgifter och hyresintäkterna. Eftersom tyvärr ganska stora reparationer (bl a lilla gården) måste göras under 2012 innebär det att avgiftshöjningar måste ske under början av året.

Vi anser att vi har en bra ekonomi i föreningen och även bra koll på framtidens räkenskaper.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av SBC

Fastigheten

Vårt hus är i ett bra skick och det är viktigt att föreningens tillgång underhålls på ett bra och riktigt sätt. Under året har det glädjande nog inte behövts några stora underhållsåtgärder utan det har endast rört sig om normalt underhåll. I slutet av verksamhetsåret upptäcktes tyvärr vattenskador på lilla gården och en utredning är igång för att utröna skadornas omfattning.

De snörika vintrarna med stora kostnader för snöröjning har medfört att vi har restaurerat vår värmekabel på taket. Investeringen har medfört att vi inte skall behöva någon snöskottning och avtalet med takfirman har sagts upp. Kostnaden räknar vi med skall vara betald på en vinter. Slutet av året var glädjande nog betydligt snöfattigare än förra året, så värmekablen har inte riktigt "fått bekänna färg" ännu.

Underhållsplan

Vi har anlitat en besiktningsman för att undersöka om de aktuella underhållsbehoven enligt underhållsplanen var relevanta. Det visade sig att en ommålning av fönstren mot Ringvägen är nödvändig och skall göras under 2012. Tyvärr upptäcktes också stora skador på den lilla gården och en bärande balk i garaget. Det är fukt som ställt till med problemen. En utredning kommer att göras under våren med betongprover från den bärande balken och på ett flertal ställen på den lilla gården. Av den anledningen behöver tyvärr trädäcket avlägsnas. Ett arbete med att ta fram en 5-årsbudget med hjälp av underhållsplan pågår.

Inbrott

Alla de inbrott som vi drabbades av under 2010, minskade mycket under 2011. Vi hade några inbrott under första halvåret, men efter det har de upphört helt. Vi förstärkte skalskyddet på huset och det verkar glädjande nog fått tjuvarna att välja andra "jaktmarker". Vi får hoppas att det skall hålla i sig och att slipper tråkiga och kostsamma inbrott i framtiden.

Vattenskador

Det stora antal vattenskador som inträffade 2010 verkar nästan helt ha upphört under 2011. För föreningen kostar varje vattenskada Kr. 42 500:-, så det är stora kostnader vi alla slipper om den enskilde medlemmen sköter sitt underhåll i våtutrymmen på rätt sätt.

Garaget

Garaget har glädjande nog varit fullbelagt hela året. Det finns alltid en kölista och platserna behöver inte stå tomma någon tid vid en uppsägning.

Tvättstugan

Vår nya tvättstuga fungerar alldeles utmärkt. Dessvärre uppstod vibrationer vid centrefugering med de nya maskinerna. Två stycken åtgärder har genomförts men de har inte givit fullgott resultat. En utredning pågår därför för att undersöka om golvet klarar vikten av ett gummiupphängt betongfundament. Med denna åtgärd skall vibrationerna försvinna helt enligt tvättstugeentreprenören.

Gården

Med stor glädje kunde vi ha en invigningsfest för vår nya fina gård. Den argentiska restaurangen bjöd på tilltugg och dryck av alla de slag fanns att tillgå. Nu har vi alla tillgång till bord, stolar och grillar för att kunna njuta av "uteliv" mitt i staden. Vi tackar Gårdsgruppen som har gjort ett kanonjobb för vår trivsel. Om du känner dig manad med lite blomskötsel under sommaren kan du gärna anmäla dig till vår gårdsgrupp.

Gästlägenheten

Denna superba tillgång i vår förening har även 2011 varit hårt bokad. Beslut har tagits att en bäddsoffa skall bytas ut mot en s k familjesäng. Tänk på att utnyttja vår lägenhet vid besök av släkt och vänner.

Balkongerna

Med stor glädje har vi kunnat konstatera att alla juridiska turer äntligen var över och balkongerna kunde beställas. Bygget kommer att sparka igång under första halvåret 2012, så till sommaren borde balkongköparna kunna njuta av solen på sina nya fina balkonger.

Information

Som vanligt har styrelsen informerat om händelser och "pekpinnar" i infobladet som mejlas och anslås med oregelbundna mellanrum.

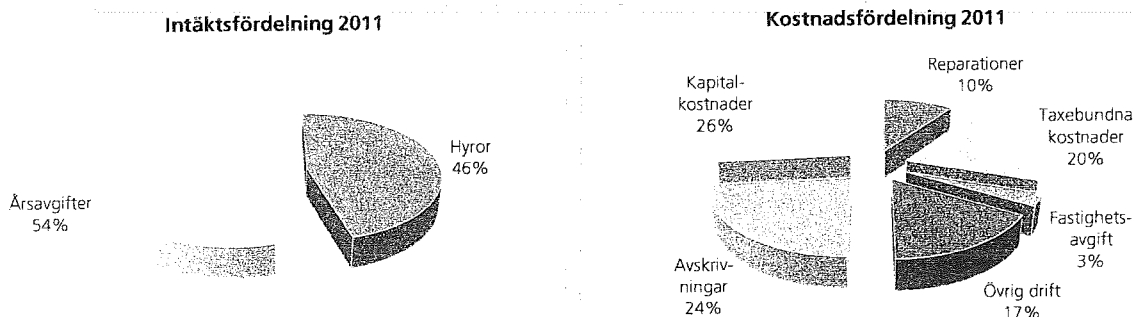
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren 2011 kommer provtagning att ske i betongplattan på den lilla gården samt en bärande balk i garaget. Vid en besiktning upptäcktes fuktskador och provtagningen skall visa skadornas omfattning. För att provtagningen skall kunna ske på ett riktigt sätt måste trallen avlägsnas på den lilla gården. Efter den utredningen kommer vi att veta hur stor renovering och kostnad som krävs.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-04-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3183 kvm bostäder och 311 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	395	403
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 610	7 584
Elkostnad/kvm totalyta	31	60
Värmekostnad/kvm totalyta	132	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	276	199

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 060 656
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-4 560 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 071
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-5 838 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-5 838 330
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 545 281	2 602 277
Övriga rörelseintäkter		9 029	21 402
		2 554 310	2 623 679
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-111 024	0
Reparationer		-363 025	-165 201
Taxebundna kostnader		-736 142	-869 608
Övriga driftskostnader		-100 607	0
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-113 878	-112 528
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-229 583	-512 476
Personalkostnader		-163 366	-76 438
Avskrivningar		-859 695	-859 695
		-2 677 321	-2 595 946
RÖRELSERESULTAT		-123 011	27 733
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 259	-1
Räntekostnader		-962 889	-695 373
		-959 630	-695 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 082 642	-667 641
SKATT			
Skatt ändrad taxering		21 986	0
		21 986	0
ÅRETS RESULTAT		-1 060 656	-667 641

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 71 111 592	71 714 887
Pågående byggnation	Not 4 8 530	0
Maskiner och inventarier	Not 5 336 137	592 537
	71 456 259	72 307 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	71 456 259	72 307 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-183 946
Skattefordringar	13 865	0
Övriga fordringar	149 049	274 133
Förutbetalda kostnader	Not 6 61 004	43 912
	223 918	134 099
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	-7 804	568 446
SBC klientmedel i SHB	2 515 491	355 286
	2 507 687	923 732
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 731 605	1 057 831
SUMMA TILLGÅNGAR	74 187 864	73 365 255

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 338 500	41 338 500
Upplåtelseavgifter		8 663 625	8 663 625
Fond för yttre underhåll	Not 8	905 691	516 465
		50 907 816	50 518 590
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 777 674	-3 720 807
Årets resultat		-1 060 656	-667 641
		-5 838 330	-4 388 448
SUMMA EGET KAPITAL		45 069 486	46 130 142
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	88 931	0
Skulder till kreditinstitut	Not 10	26 500 000	26 500 000
		26 588 931	26 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		124 591	106 958
Skatteskulder		0	3 750
Övriga kortfristiga skulder		1 947 946	28 785
Upplupna kostnader	Not 11	264 385	595 620
Förutbetalda avgifter och hyror		192 525	0
		2 529 447	735 113
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		74 187 864	73 365 255
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	37 629 000	37 629 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	20%	20%
Markanläggning	5%	5%
Inventarier	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 380 640	1 407 566
Hysesintäkter	1 164 641	1 194 711
	2 545 281	2 602 277

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	19 668	0
Städning entreprenad	43 751	0
Städning enligt beställning	11 000	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 851	0
Hissbesiktning	5 493	0
Gemensamma utrymmen	3 758	0
Gård	5 085	0
Serviceavtal	8 305	0
Förbrukningsmateriel	4 114	0
	111 024	0

Reparationer		
Fastighet förbättringar	59 264	165 201
Hyseslägenheter	5 859	0
Lokaler	800	0
Tvättstuga	14 260	0
Källare	1 425	0
Entré/trapphus	64 370	0
Lås	15 321	0
VVS	628	0
Elinstallationer	4 616	0
Bredband	1 375	0
Hiss	25 404	0
Tak	110 750	0
Balkonger/altaner	3 213	0
Garage/parkering	14 541	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 250	0
Vattenskada	38 949	0
	363 025	165 201

Taxebundna kostnader		
El	107 715	211 348
Värme	461 843	500 000
Vatten	67 669	0
Sophämtning/renhållning	44 298	158 260
Grovsopor	54 618	0
	736 142	869 608

Övriga driftskostnader		
Försäkring	47 956	0
Kabel-TV	50 616	0
Bredband	2 035	0
	100 607	0

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 878	112 528
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	3 113	0
Revisionsarvode extern revisor	35 500	21 844
Föreningskostnader	9 489	0
Förvaltningsarvode	93 372	0
Förvaltningsarvoden övriga	36 850	0
Administration	6 594	0
Korttidsinventarier	641	0
Konsultarvode	27 343	0
Föreningsavgifter	750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 390	0
Övriga driftskostnader	10 541	490 632
	229 583	512 476

Anställda och personalkostnader
Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	96 925	47 550
Löner	31 015	0
Sociala kostnader	35 426	28 888
	163 366	76 438

Avskrivningar		
Byggnad	231 222	284 339
Förbättringar	53 117	0
Markanläggning	318 956	318 956
Inventarier	256 400	256 400
	859 695	859 695

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 677 321	2 595 946
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	75 447 835	75 447 835
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	75 447 835	75 447 835

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 732 948	-3 129 653
Årets avskrivningar enligt plan	-603 295	-603 295
Utgående avskrivning enligt plan	-4 336 243	-3 732 948

Planenligt restvärde vid årets slut	71 111 592	71 714 887
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 761 975	21 761 975

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 865 000	35 865 000
Taxeringsvärde mark	36 492 000	36 492 000
	72 357 000	72 357 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	68 000 000	68 000 000
Lokaler	4 357 000	4 357 000
	72 357 000	72 357 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	8 530	0
	8 530	0

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 281 999	593 541
Nyanskaffningar	0	688 458
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 281 999	1 281 999
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-689 462	-433 062
Årets avskrivningar enligt plan	-256 400	-256 400
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-945 862	-689 462
Redovisat restvärde vid årets slut	336 137	592 537

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	44 484	43 912
Kabel-TV	16 520	0
	61 004	43 912

Not 7 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 338 500	0	0	41 338 500
Upplåtelseavgifter	8 663 625	0	0	8 663 625
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	905 691	217 071	172 155	516 465
Summa bundet eget kapital	50 907 816	217 071	172 155	50 518 590
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 777 674	-217 071	-839 796	-3 720 807
Årets resultat	-1 060 656	-1 060 656	667 641	-667 641
Summa ansamlad förlust	-5 838 330	-1 277 727	-172 155	-4 388 448
Summa eget kapital	45 069 486	-1 060 656	0	46 130 142

Not 8 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2011	2010
Vid årets början	516 465	344 310
Reservering enligt stadgar	217 071	172 155
Reservering enligt stämmobeslut	172 155	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	905 691	516 465


Not 9 CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2011-12-31	2010-12-31
Beviljad kredit	1,000 %	250 000	250 000
Utnyttjat kreditbelopp	11,600 %	88 931	0

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken BoLån	2,410 %	0	10 000 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,080 %	0	6 500 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,720 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,190 %	10 000 000	0	2014-09-01
Stadshypotek AB	2,920 %	6 500 000	0	2013-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		26 500 000	26 500 000	

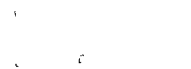
Not 11	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	10 096	0
Värme	40 105	0
Vatten	5 175	0
Sophämtning	5 220	0
Revisionsarvode	16 000	0
Styrelsearvode	60 000	0
Arbetsgivaravgifter	18 852	0
Låneräntor	109 533	0
Upplupna kostnader	-596	595 620
	264 385	595 620


STOCKHOLM den / 2012


Alf Dahl
Ordförande



Fredrik Beck
Vice ordförande


Kaj Mårtensson
Sekreterare


Dan Gustafsson
Kassör


Karin Bodin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012


Berit Holmgren
Extern revisor

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 395 880	1 380 640
Hyror bostäder	306 504	306 504
Hyror lokaler momspliktiga	426 024	418 777
Hyror lokaler	56 940	56 940
Hyror garage moms	207 900	205 980
Hyror garage	182 680	176 440
Hyresrabatt	0	-4 820
Överlåtelse/pantsättning	0	500
Gästlägenhet	0	9 100
Öresutjämning	0	-1
Övriga intäkter	0	4 250
	2 575 928	2 554 310
 RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	-10 000	-19 668
Städning entreprenad	-37 000	-43 751
Städning enligt beställning	-10 000	-11 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 500	-9 851
Hissbesiktning	-7 500	-5 493
Gemensamma utrymmen	0	-3 758
Gård	0	-5 085
Serviceavtal	-3 000	-8 305
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 114
	-82 000	-111 024
 Reparationer		
Fastighet förbättringar	-150 000	-59 264
Hyreslägenheter	0	-5 859
Lokaler	0	-800
Tvättstuga	0	-14 260
Källare	0	-1 425
Entré/trapphus	0	-64 370
Lås	0	-15 321
VVS	0	-628
Elinstallationer	0	-4 616
Bredband	0	-1 375
Hiss	0	-25 404
Tak	0	-110 750
Balkonger/altaner	0	-3 213
Garage/parkering	0	-14 541
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 250
Vattenskada	0	-38 949
	-150 000	-363 025
 Periodiskt underhåll		
Lägenhet	-75 000	0
Tak	-1	0
Fönster	-100 000	0
Garage/parkering	-1 000 000	0
	-1 175 001	0

Taxebundna kostnader

El	-124 500	-107 715
Värme	-531 000	-461 843
Vatten	-77 500	-67 669
Sophämtning/renhållning	-30 000	-44 298
Grovsopor	-64 000	-54 618
	-827 000	-736 142

Övriga driftskostnader

Försäkring	0	-47 956
Kabel-TV	-68 500	-50 616
Bredband	-3 000	-2 035
	-71 500	-100 607

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 000	-113 878
	-117 000	-113 878

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	0	-3 113
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-35 500
Föreningskostnader	-12 000	-9 489
Förvaltningsarvode	-97 500	-93 372
Förvaltningsarvoden övriga	0	-36 850
Administration	-3 000	-6 594
Korttidsinventarier	0	-641
Konsultarvode	0	-27 343
Föreningsavgifter	-5 000	-750
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 390
Övriga driftskostnader	0	-10 541
	-143 000	-229 583

Personalkostnader

Lön	0	-31 015
Styrelsearvode	-60 000	-96 925
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-35 426
	-79 000	-163 366

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-284 500	-231 222
Förbättringar	0	-53 117
Markanläggning	-319 000	-318 956
Inventarier	-256 500	-256 400
	-860 000	-859 695

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 504 501 **-2 677 321**

RÖRELSERESULTAT

-928 573 **-123 011**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteutgifter	0	1 569
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 690
Låneräntor	-908 800	-955 043
Ränta checkräkning	0	-6 440
Övriga räntekostnader	0	-496
Övriga finansiella kostnader	0	-910
	-908 800	-959 630

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 837 373	-1 082 642
SKATT		
Skatt ändrad taxering	0	21 986
	0	21 986
RESULTAT	-1 837 373	-1 060 656

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ingenjören 10 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 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ingenjören 10 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

Berit Holmgren
Godkänd revisor Far