

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Ingenjörsgatan 3-5

Org.nr. 769603-6263

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bildandet av Bostadsrättsföreningen och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-11-26.

Fakta om vår fastighet

Ursprungsfastigheterna Inom Vallgraven 46:8 och 46:9 (senare sammanlagda till 46:8) uppfördes anno 1904 och har under åren bl.a. inhyst kontor, affärsrörelse samt hyreslägenheter. 1998 - 1999 genomgick fastigheten en totalrenovering då man uppförde 31 st bostadsrätter i husets fem våningsplan, fördelat enligt följande:

1 rum och kök 7 st
2 rum och kök 13 st
3 rum och kök 10 st
4 rum och kök 1 st

Därtill ryms fyra lokaler i källarplan, vilka är uthyrda till verksamheter inom exotiska livsmedel, onlinehandel med skrivartillbehör, grafisk design samt foto.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2.359 kvadratmeter, varav 2.042 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 317 utgör lokalyta.

Övriga fakta

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

I samarbete med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) kommer en ny underhållsplan att tas fram under 2013. Denna skall ersätta befintlig underhållsplan från 2007.

Föreningen är via ComHem ansluten till kabel-TV med möjlighet till bredbandsuppkoppling.

Styrelsen

Asal Shikhan	Ordförande
Fredrik Palm	Kassör
Ola Westerdahl	Sekreterare
Lennart Hjält	Ledamot
Jennie Svensson	Ledamot
Peggy Svensson	Ledamot
Ann-Marie Särnå	Ledamot
Henrik Werner	Suppleant

Styrelsen har haft sju st protokollförda möten samt årsstämma.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna för år 2012 lämnades oförändrade jämfört med året innan. För år 2013 beslöt styrelsen att sänka årsavgifterna med 5 %. Budgeten för 2013 lämnar ett överskott på 126.278 kr. Likviditeten vid ingången av 2013 är tillfredsställande. Föreningens bank är Nordea i Göteborg. Löpande bokföring sköts av Facio Redovisningsbyrå AB.

Revisor

Kerstin Nordenham Murby, auktoriserad revisor hos Nordenhams Revisionsbyrå AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett treårigt hyresavtal har tecknats med Contornio AB avseende dels den lokal som tidigare inrymde Fotokompaniet, dels den tidigare outhyrda lokalen i planet nedanför.

Vad gäller övriga lokaler har hyresavtalen med ExtremeFood och grafikerna förlängts med ytterligare tre år, medan Patrick Hartnett fortsätter hyra Fotokompaniets mörkrum och driver det i egen regi.

Avtal har ingåtts med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) avseende teknisk förvaltning av fastigheten.

Spolning av avloppsstammarna har genomförts till en kostnad av 37.125 kr.

Återvinningen har utökats med ett kärl för plastförpackningar.

Flerårsjämförelse*

	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 527 828	1 560 734	1 593 038
Res. efter finansiella poster	194 290	164 506	254 321
Balansomslutning	37 865 488	37 847 764	37 829 972
Soliditet (%)	59,1%	58,7%	59,1%
Kassalikviditet (%)	176,2%	142,4%	176,2%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-31 546
årets vinst	194 290
	162 744

Styrelsen föreslår att

till yttre reparationsfond avsätts	194 290
ianspråktagande ur reparationsfond föreslås	-40 337
i ny räkning överföres	8 791
	162 744

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
	Not		
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1 266 478	1 289 401
Hysesintäkter		261 350	271 333
		1 527 828	1 560 734
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-681 465	-592 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 000	-160 000
		-841 465	-752 352
Rörelseresultat		686 363	808 382
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	16 438	210 614
Räntekostnader		-508 511	-854 490
		-492 073	-643 876
Resultat efter finansiella poster		194 290	164 506
Årets resultat		194 290	164 506

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

36 816 632

36 976 632

Inventarier, verktyg och installationer

4

0

0

36 816 632

36 976 632

Summa anläggningstillgångar

36 816 632

36 976 632

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 015

53 059

11 015

53 059

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

5

770 090

595 090

770 090

595 090

Kassa och bank

267 751

222 983

Summa omsättningstillgångar

1 048 856

871 132

SUMMA TILLGÅNGAR

37 865 488

37 847 764

BALANSRÄKNING**2012-12-31****2011-12-31****Not****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****6****Bundet eget kapital**

Eget kapital ekonomisk förening

22 230 000

22 230 000

22 230 000

22 230 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-31 546

-196 052

Årets resultat

194 290

164 506

162 744

-31 546

Summa eget kapital

22 392 744

22 198 454

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

14 870 400

15 030 400

Övriga skulder

7 083

7 083

Summa långfristiga skulder

14 877 483

15 037 483

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

160 000

160 000

Leverantörsskulder

33 809

0

Aktuell skatteskuld

8

123 457

120 729

Övriga skulder

0

45

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

277 995

331 053

Summa kortfristiga skulder

595 261

611 827

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**37 865 488****37 847 764****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter****9**

Fastighetsinteckningar

37 000 000

37 000 000

37 000 000

37 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR*****Redovisningsprinciper***

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Övriga externa kostnader	2012	2011
	El	22 721	25 750
	Fjärrvärme	244 792	219 081
	Vatten och avlopp	56 547	47 064
	Renhållning och städning	117 249	73 146
	Reparation och underhåll av fastighet	40 337	68 110
	Kabel-TV	37 740	37 041
	Fastighetsskatt/avgift	62 705	60 752
	Försäkringspremie fastighet	29 133	27 472
	Revisionsarvode	14 338	14 819
	Diverse övriga kostnader	55 903	19 117
		681 465	592 352
Not 2	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2012	2011
	Räntor	16 438	210 614
		16 438	210 614

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 036 232	39 036 232
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 036 232	39 036 232
	Ingående avskrivningar	-2 059 600	-1 899 600
	Årets avskrivningar	-160 000	-160 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 219 600	-2 059 600
	Utgående redovisat värde	36 816 632	36 976 632
	Redovisat värde byggnader	34 686 095	34 846 095
	Redovisat värde mark	2 130 537	2 130 537
		36 816 632	36 976 632

Avskrivningar enligt samma summa som amorteringar på lånen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 839 000	41 839 000
varav byggnader:	27 039 000	27 039 000

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	13 950	13 950
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 950	13 950
	Ingående avskrivningar	-13 950	-13 950
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 950	-13 950
	Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 5	Övriga kortfristiga placeringar	2012-12-31	2011-12-31
	Kategori		
	Noterade aktier & andelar	770 090	595 090
		770 090	595 090

Not 6	Eget kapital	Insatskapital	Förlags- insatser	Uppskrivnings- fond	Reserv fond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	22 230 000	0	0	0	-31 546
	Årets vinst					194 290
	Belopp vid årets utgång	22 230 000	0	0	0	162 744

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Långfristiga skulder

Nordea Hypotek 39788234569 räntesats 2,95 % ränteändringsdag 2016-11-16

Nordea Hypotek 39788404588 räntesats 3,55 % ränteändringsdag 2014-07-16

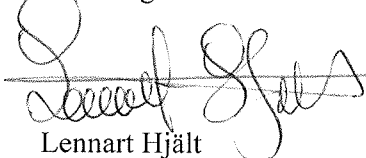
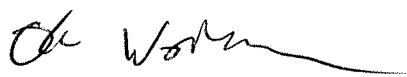
Låneinstitut	Belopp
Nordea Hypotek 39788234569	6 980 000
Nordea Hypotek 39788404588	8 050 400
Kortfristig del av långfristig skuld	-160 000
Summa skulder till kreditinstitut	14 870 400

Not 8 Skatt

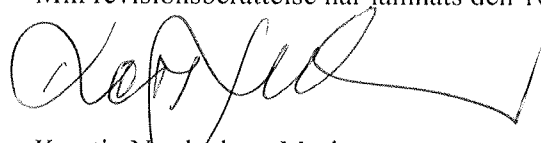
Beräkning av fastighetsskatt och fastighetsavgift tax 2013: Fastighetsskatt $2.039.000 \times 1\% + 10.578.750 \times 0,4\% = 62.705$. Fastighetsskatt och fastighetsavgift från tax 2012 60.752 kvarstod som skuld 2012-12-31. Summa skuld fastighetsskatt och fastighetsavgift: 123.457.

Not 9 Skulder för vilka säkerheter ställts	2012-12-31	2011-12-31
För skulder till kreditinstitut:	0	0
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Göteborg 2013-04-12


Lennart Hjält Fredrik Palm
Asal Shikhan Peggy Svensson
Jennie Svensson
Ann-Marie Särnå
Ola Westerdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2013.


Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ingenjörsgatan 3-5
Org.nr. 769603-6263

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ingenjörsgatan 3-5 för år 2012.

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 2012 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Ingenjörsgatan 3-5 för år 2012.

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 jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

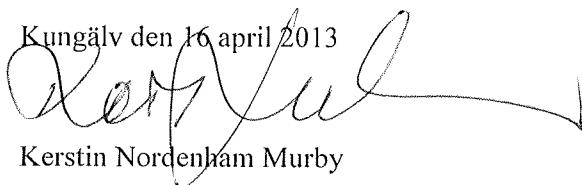
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis 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.

Kungälv den 16 april 2013



Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor