

BRF ESSINGE KAJ

Org nr 769612-9266

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf Essinge Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 24 april 2006 fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 898 m². Föreningen disponerar 32 garageplatser i GA 2, se nedan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med fastigheterna Köksfläkten 1-6, Lux 4-7 samt Gjuterihuset 1. Förenings andelstal är fastställt till 4 830/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning GA 1 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

Anläggningen skall vara utförd i sin helhet senast den 1 juli 2013.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA 2 tillsammans med Brf Essinge Port. GA 2 består av ett garage med ca 110 platser och dess nedfart. Föreningens andelstal är fastställt till 36/110.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fatighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och sophämtning exkl. hushållssopor, under perioden 1 januari 2007 - 31 december 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 10 april 2006 - 31 december 2008.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens garage löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Antal p-platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	Ja	36	2011-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av parkeringsplatser/garage till externa hyresgäster.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen och denna har registrerats av Bolagsverket den 15 maj 2006. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 15 maj 2006.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt	Ränte-	Utbetalt	Bundet	Lånebelopp	Amortering
Kreditinstitut	lånebelopp	sats	datum	till	2007-12-31	år 2008/17
Swedbank AB	17 700 000	3,85 %	2007-03-30	2008-03-30	17 649 750	16 750
Swedbank AB	17 700 000	4,16 %	2007-03-30	2010-03-30	17 649 750	67 000
Swedbank AB	<u>17 700 000</u>	4,39 %	2007-03-30	2012-03-30	<u>17 650 500</u>	<u>66 000</u>
	53 100 000				52 950 000	149 750

Byggnadskreditivet är inlöst i sin helhet den 30 mars 2007.

Avräkning mot entreprenören

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens fastighet uppgår till 228 000 000 kr, varav mark 76 000 000 kr.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2007. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Entreprenören har vid avräkningstidpunkten förvärvat två lägenheter i enlighet med entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser. Lägenheterna kommer att överlåtas.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans enligt ekonomisk plan:

Anskaffningsvärde	228 000 000	Lån	53 100 000
Avskrivningar	-50 000	Amorteringar	-50 000
Likviditetsreserv	75 000	Insatser	165 942 000
		Ej inbetalda insatser	<u>9 033 000</u>
	<u>228 025 000</u>		228 025 000

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2007 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2007. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret samt för lokaler t.o.m. 30 juni 2007.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexerats genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler. *11*

Räntebidrag

Föreningen har per 30 mars 2007 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,20 procent.

Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 45 712 000 kr under 2007, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 91 (88) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under januari 2007 och avslutades under mars 2007. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har elva överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader. Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Styrelsen har under det gångna året arbetat med ett övertagande från JM. Styrelsen har delat upp arbetsuppgifterna och haft ansvar för olika verksamhetsområden.

Styrelsen har utsett en speciell grupp för att inreda uthyrningsrummet. Rummet har sedan det ställts i ordning varit mycket populärt bland medlemmarna och har varit flitigt uppbokat. Rummet, liksom närliggande bastun, kan bokas via bokningsscheman i källaren på Primusgatan 60 (står i pärmar på uppsatt hylla invid uthyrningsrummet och bastun).

Styrelsen har köpt in domännamnet www.essingekaj.se och utsett två medlemmar att arbeta med föreningens officiella hemsida. All mailinformation till och från styrelsen sköts via styrelsen@essingekaj.se. Meningen är också att man ska kunna boka uthyrningsrummet och bastun via hemsidan.

Styrelsen har skapat en maillista för medlemmarna som använts för medlemsutskick. Under året har tre medlemsbrev sänts ut. De få som inte uppgett mail har fått pappersutskrifter på medlemsbreven. Vad gäller större informationspunkter, som nya årsavgiften för 2008, så har detta anslagits i entrén på de fyra trapphusen. Styrelsen har också besvarat flera frågor från medlemmarna samt tagit upp medlemmars krav, önskningar och idéer på styrelsemötena.

De tre ordinarie i styrelsen som bor i föreningens fastigheter (Lars Abelin, Paul Rundqvist och Björn Skoog) har haft flera arbetsmöten och diskuterat uppkomna frågor. Styrelsen har också haft ett speciellt arbetsmöte med suppleanterna.

Styrelsen har under året utbildat sig i hur man driver en bostadsrättsförening och fått en genomgång av ekonomin och de ekonomiska rutinerna av JM:s underleverantör UBC.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med två procent fr.o.m. den 1 januari 2008. *7*

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 april 2007 haft följande sammansättning :

Jan Carles	1)	Ledamot	Ordförande
Lars Abelin		Ledamot	
Björn Skoog		Ledamot	
Paul Rundqvist		Ledamot	
Kjell Karlsson		Suppleant	
Cecilia Moreno		Suppleant	

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Vid stämman avgick Per Bondelid och Jan Granmar samt Erik Åkesson utsedda av AB Bostadsgaranti ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 4 (5) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Sten Samuelsson Sammankallande
Susanne Abelin

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 augusti 2005.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m² lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat 170 382

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes 81 633

i ny räkning överföres 88 749

170 382

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *17*

		070101	060101
RESULTATRÄKNING	NOT	-071231	-061231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 088 228	0
Hysesintäkter garage, p-platser		280 998	0
Övriga rörelseintäkter	1	299	0
JM AB enl avtal		70 799	12 427
Summa intäkter		2 440 324	12 427
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-267 060	0
Taxebundna kostnader	3	-333 915	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-23 343	0
Kabel-TV		-86 753	0
Fastighetsskatt		-113 400	-12 427
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-824 471	-12 427
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-5 804	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-26 484	0
Revisionsarvode		-16 667	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-86 275	0
Summa övriga externa kostnader		-135 230	0
Avskrivningar	5	-150 000	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 330 623	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		58 254	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 461 186	0
Avgår räntebidrag		255 986	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 147 572	0
RESULTAT FÖRE SKATT		183 051	0
Skatt		-12 669	0
ÅRETS RESULTAT		170 382	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs 2007-05-01--2007-12-31. Undantaget fastighetsskatt som avser hela räkenskapsåret.

Resultaträkningen för 2006 avser endast fastighets- och inkomstskatt för räkenskapsåret, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

12

BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

227 850 000

119 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

227 850 000

119 000 000

Summa anläggningstillgångar

227 850 000

119 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

5 658

0

Fordran JM AB

0

33 042

Skattefordringar

13 006

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

138 836

32 622

Avräkningskonto förvaltare

788 905

13 910

Summa kortfristiga fordringar

946 405

79 574

Kassa och bank

Bank

397 002

6 481 909

Summa kassa och bank

397 002

6 481 909

Summa omsättningstillgångar

1 343 407

6 561 483

SUMMA TILLGÅNGAR

229 193 407

125 561 483

17

BALANSRÄKNING NOT 071231 061231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		94 954 000	14 451 000
Upplåtelseavgifter		80 021 000	0
Summa bundet eget kapital		174 975 000	14 451 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		170 382	0
Summa fritt eget kapital		170 382	0
Summa eget kapital		175 145 382	14 451 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	111 000 000
Fastighetslån		52 800 250	0
Summa långfristiga skulder		52 800 250	111 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		149 750	0
Leverantörsskulder		33 600	0
SkuldJM AB		255 169	0
Skatteskulder		138 496	12 427
Momsskuld		6 477	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	664 283	98 056
Summa kortfristiga skulder		1 247 775	110 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 193 407	125 561 483

Ställda säkerheter

<u>För egna skulder</u>			
Fastighetsinteckningar		53 100 000	53 100 000

Ansvarsförbindelser Inga

Inga
/

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2008 utifrån erhållet taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Betalningspåminnelse	300	0

2 Fastighetsskötsel

	2007	2006
Fastighetsskötsel	100 654	0
Gemensamhetsanläggning	61 095	0
Löpande reparationer	105 312	0
	267 061	0

3 Taxebundna kostnader

	2007	2006
El	63 505	0
Uppvärmning	187 511	0
Vatten	55 041	0
Sophämtning	27 858	0
	333 915	0

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2007	2006
Styrelsearvode	20 000	0
Sociala kostnader	6 484	0
	26 484	0

5 Byggnader och mark

	071231	061231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 000 000	0
Inköp	111 412 000	43 000 000
Investeringsmoms	-2 412 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	152 000 000	43 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-150 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 000	0
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	76 000 000	0
Inköp	0	76 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	76 000 000	76 000 000
Bokfört värde byggnad och mark	227 850 000	119 000 000
Taxeringsvärden byggnader	20 000 000	1 350 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	27 000 000
	55 000 000	28 350 000

Brf Essinge Kaj
769612-9266

10(11)

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	071231	061231
Förutbetalda försäkringspremier	28 424	0
Förutbetald kabel-TV	12 346	0
Upplupna garageintäkter	10 604	0
Upplupna räntebidrag	87 462	0
	138 836	0

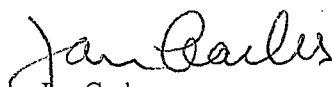
7 Eget kapital

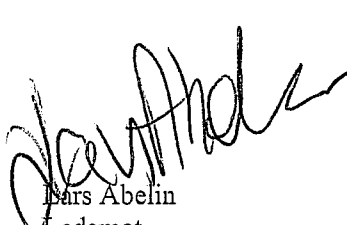
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	14 451 000		
Ökning av insatskapital		80 021 000	
Minskning av insatskapital	80 503 000		
Årets resultat			170 382
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	170 382

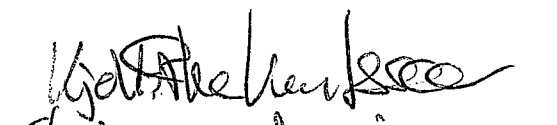
8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	071231	061231
Upplupna räntekostnader	164 145	49 664
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Upplupna styrelsearvoden	20 000	0
Upplupna sociala kostnader	6 484	0
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	61 095	0
Upplupen bredbandskostnad	55 120	0
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	239 240	48 139
Interrimsskulder	93 199	253
	664 283	98 056

Stockholm 2008-04-10
Brf Essinge Kaj



Jan Carles
Ordförande


Lars Abelin
Ledamot



Skrivet under
genombesök som suppleant
Björn Skoog
Ledamot för Björn Skoog


Paul Rundqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-05-05
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj

Org nr 769612-9266

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman

Auktoriserad revisor