

BRF ESSINGE KAJ

Org nr 769612-9266

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Essinge Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 har förvärvat fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun den 24 april 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 898 m². Föreningen disponerar 36 garageplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6, Lux 4-7 och Gjuterihuset 1. Förenings andelstal är fastställt till 4 830/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar 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 Köksfläkten 1 (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 inkl. fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och sophämtning under perioden 1 januari 2007 - 31 december 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler 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.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2007. Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 191 988 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010	134 393 kronor
År 2011	76 796 kronor

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med två procent fr.o.m. den 1 januari 2009. Ny genomsnittlig årsavgift är 687 kr/m². Januari var en avgiftsfri månad.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 88 (91) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har tolv (elva) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har under det gångna året arbetat mycket med övertagandet från JM per den 1 januari 2010. Eftersom detta krävt mer arbete än vid ordinarie verksamhet har styrelsen haft fler möten än normalt, sammanlagt nio under året. Styrelsen har gjort klart med alla nödvändiga upphandlingar och har skrivit avtal med utvalda underleverantörer.

Styrelsen har haft fyra ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Styrelsen har delat upp arbetsuppgifterna och haft ansvar för olika verksamhetsområden.

För att öka kontakten med medlemmarna har styrelsen fortsatt att anslå en halvtimme, oftast 18.30-19.00, innan ordinarie styrelsemöte för att kunna träffa medlemmar. Detta anslås på hemsidan inför varje möte.

Ekonomi är under kontroll och enligt fastlagd ekonomisk plan.

Tack vare föreningens goda ekonomi valde styrelsen att i november 2009 meddela medlemmarna om en avgiftsfri månad, januari 2010. Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 2,0 procent för 2010.

Trivselgruppen har anordnat grillfest på sensommaren och en glöggfest den andra advent. Båda festerna hölls på gården.

Bland övriga åtgärder som styrelsen genomfört under 2009 hör bland annat upprättande av bokningssida på Internet för bokning av gästrum och bastu; uppsättning av infoblad i varje portentré; skrivning av nytt elprisavtal; uppsättning av ordningsregler för bastu, gästrum och tvättstuga; utökning av tvättiderna i tvättstugan till 4-timmarspass; anlitan av parkeringsbolag för att sätta upp skyltar med parkeringsförbud gällande gården och för att sköta felparkering; uppdragit åt EuroPark att göra om en bilplats i parkeringsgaraget till parkeringsrutor för fyra moped/mc; garantibesiktning tillsammans med JM av brf:s gemensamma utrymmen för; beställt extra soplådor till soprummet; kontinuerligt uppdaterat föreningens hemsida,

Under året har tre medlemsbrev mailats ut till medlemmarna, enligt speciell maillista. De få som inte uppgett mail har fått pappersutskrifter på medlemsbrev. Styrelsen har också löpande besvarat frågor från medlemmarna samt tagit upp medlemmars krav, önskningsar och idéer på styrelsemötena.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen planerar att införa speciella städdagar av gemensamma utrymmen under vår och höst 2010. I mars 2010 ska ett av föreningens lån, på cirka 17 miljoner kronor, sättas om.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2009 haft följande sammansättning :

Lars Abelin	Ledamot	Ordförande
Lena Nordin	Ledamot	
Erik Wennerholm	Ledamot	
Paul Rundqvist	Ledamot	
Carina Nymark	Suppleant	
Jan Robertsson	Suppleant	
Björn Skoog	Suppleant	

Vid stämman avgick Harald Horntvedt och Kjell Karlsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit nio (nio) stycken 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 23 augusti 2005.

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	46 448	46 485
Lån per m ² bostadsyta kr	10 729	10 770
Genomsnittlig skuldränta %	4,43	4,37
Fastighetens belåningsgrad %	22,94	23,17

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	1 243 419
årets resultat	- 441 189

802 230

Styrelsen föreslår att

	122 450
i ny räkning överföres	679 780

802 230

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

		090101	080101
RESULTATRÄKNING	NOT	-091231	-081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 022 338	3 232 415
Hysesintäkter garage, p-platser	1	368 592	392 401
Övriga rörelseintäkter		88 401	1 336
JM enligt avtal		0	1 267 406
Summa intäkter		3 479 331	4 893 558
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-399 194	-433 572
Taxebundna kostnader	3	-685 307	-630 666
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-29 912	-31 143
Kabel-TV och Bredband		-182 075	-129 481
Fastighetsskatt		-27 950	-27 950
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 324 438	-1 252 812
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-46 783	-30 268
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	4	-53 356	-39 726
Revisionsarvode		-28 299	-31 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-84 405	-55 987
Övriga externa kostnader		-60 483	-20 500
Summa övriga externa kostnader		-273 326	-177 481
Avskrivningar	5	-181 192	-164 720
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 700 375	3 298 545
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		8 783	24 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 621	-486
Räntekostnader för fastighetslån		-2 330 463	-2 307 888
Avgår räntebidrag		191 988	268 788
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 139 313	-2 015 574
RESULTAT FÖRE SKATT		-438 938	1 282 971
Skatt		-2 251	-5 851
ÅRETS RESULTAT		-441 189	1 277 120

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

227 504 088

227 685 280

Summa materiella anläggningstillgångar

227 504 088

227 685 280

Summa anläggningstillgångar

227 504 088

227 685 280

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

0

8 544

Fordran JM AB

5 566

1 272 972

Skattefordringar

121 804

216 144

Övriga fordringar

0

4 400

Avräkningskonto förvaltare

1 147 012

609 616

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

139 745

124 261

Summa kortfristiga fordringar

1 414 127

2 235 937

Kassa och bank

Handkassa

3 254

0

Bank

184 730

411 376

Summa kassa och bank

187 984

411 376

Summa omsättningstillgångar

1 602 111

2 647 313

SUMMA TILLGÅNGAR

229 106 199

230 332 593

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

204 083

81 633

Inbetalda insatser

94 954 000

94 954 000

Upplåtelseavgifter

80 021 000

80 021 000

Summa bundet eget kapital

175 179 083

175 056 633

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 243 419

88 749

Årets resultat

-441 189

1 277 120

Summa fritt eget kapital

802 230

1 365 869

Summa eget kapital

175 981 313

176 422 502

Långfristiga skulder

8

Fastighetslån

52 350 000

52 550 000

Summa långfristiga skulder

52 350 000

52 550 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

8

200 000

200 000

Leverantörsskulder

115 358

563 937

Skatteskulder

64 002

159 868

Momsskuld

26 627

14 495

Övriga kortfristiga skulder

32 206

18 313

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

336 693

403 478

Summa kortfristiga skulder

774 886

1 360 091

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

229 106 199

230 332 593

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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 är 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.

Byggnader skrivs fr.o.m. 2008 av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 164 720 kr (150 000 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 181 192 kr.

Föreningens fastighet har under året åsatts värdeår 2007 och därmed erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltaren.

NOTER

1 Hyresintäkter garage

	2009	2008
Hyresintäkt garage	483 838	483 840
Garage/Carport outhyrda	-64 982	-37 930
Inköp parkeringstjänst	-50 264	-53 509
	368 592	392 401

2 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	246 500	248 250
Gemensamhetsanläggning	98 191	91 418
Löpande reparationer	27 145	90 946
Hiss	14 521	2 625
Städning utöver avta	2 500	0
Trädgårdskostnader	5 398	0
Förbrukningsmaterial	0	333
Förbrukningsinvent.	4 939	0
	399 194	433 572

3 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	105 932	124 441
Uppvärmning	437 857	432 089
Vatten	74 016	67 916
Sophämtning	67 502	6 220
	685 307	630 666

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	40 000	30 000
Sociala kostnader	12 268	9 726
Telefonersättning	1 088	0
	53 356	39 726

5 Byggnader och mark

	091231	081231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	164 870 394	152 000 000
Omklassificeringar	0	12 870 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	164 870 394	164 870 394
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-314 720	-150 000
Årets avskrivningar	-181 192	-164 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-495 912	-314 720
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	63 129 606	76 000 000
Omklassificeringar	0	-12 870 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	63 129 606	63 129 606
Bokfört värde byggnad och mark	227 504 088	227 685 280
Taxeringsvärden byggnader	0	88 795 000
Taxeringsvärden mark	0	34 000 000
	0	122 795 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Förutbetalda försäkringspremier	34 073	29 912
Förutbetald bredbandskostnader	22 536	0
Förutbetald kabel-TV	13 073	13 073
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 502	17 070
Förutbetald gemensamhetskostnad sopsug	6 060	2 982
Upplupna räntebidrag	43 728	61 224
Övriga poster	2 773	0
	139 745	124 261

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	81 633	88 749	1 277 120
Disposition av före- gående års resultat			122 450	1 154 670	-1 277 120
Årets resultat					-441 189
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	204 083	1 243 419	-441 189

8 Långfristiga skulder

	091231	081231
Swedbank 4,75% bundet till 2011-01-25	17 515 750	17 582 750
Swedbank 4,16% bundet till 2010-03-30	17 515 750	17 582 750
Swedbank 4,39% bundet till 2012-03-30	17 518 500	17 584 500
Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-200 000	-200 000
	52 350 000	52 550 000

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	091231	081231
Upplupna räntekostnader	174 729	179 523
Upplupna revisionsarvoden	30 000	31 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala kostnader	9 426	9 726
Upplupen fjärrvärmekostnad	52 739	55 228
Upplupen vattenkostnad	4 486	4 407
Upplupen sophämtningskostnad	5 351	1 438
Upplupen kostnad kompletteringsmålning trapphus	0	9 804
Upplupen elkostnad	10 352	12 202
Upplupen julgranskostnad	0	7 888
Upplupen rengörningskostnad av ventilation	2 465	0
Upplupen bredbandskostnad	0	45 072
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	17 145	17 190
	336 693	403 478

Stockholm den _____ 2009
Brf Essinge Kaj

Lars Abelin
Ordförande

Lena Nordin
Ledamot

Paul Rundqvist
Ledamot

Erik Wennerholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den _____ 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor