

BRF ESSINGE KAJ

Org nr 769612-9266

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

2

Styrelsen för Brf Essinge Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens nionde 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 var under 2013 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Där ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Motsvarande försäkring är för 2014 tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essingen Brygga, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). 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.

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 hade under 2013 tecknat avtal med Valvet Förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel. Lokalvård sköts av Städpoolen AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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	2014-11-30

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 fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad januari 2013. Från 2014 debiteras avgift alla månader. Den genomsnittliga årsavgiften med tolv månaders avgift är 712 kr/kvm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 90 (90) medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har under det gångna året haft 8 st styrelsemöten.

Styrelsen har bestått av fyra ledamöter och två suppleanter.
Arbetsuppgifterna har (med olika viktning) fördelats mellan samtliga styrelsemedlemmar.

Föreningen har fortsatt god ekonomi.
Ett av föreningens lån lades om i början av året (från 2,94% till 2,74%) vilket för året medfört en kostnadsänkning på c:a 35.000:- jfrt föregående år.

Valvet AB trädde från årets början in som teknisk förvaltare enär JM sagt upp sitt avtal med oss.

Datoriserad styrcentral för teknikövervakning har installerats.

Rensning/genomspolning av fastighetens stamavlopp gjordes under våren.

Under hösten genomfördes luftfilterbyte och installation av luftstyrväggar i samtliga lägenheters radiatorer (med ett undantag). Samtidigt utfördes s.k. OVK (= Obligatorisk VentilationsKontroll).

Offertter på en underhållsplan har tagits in från såväl Valvet som Fastum.
Styrelsen tar ställning till dessa under början av 2014.

