

Årsredovisning

för

Brf Essinge Kaj

769612-9266

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Essinge Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2005.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun den 30 november 2006.

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

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Där ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2013-2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 144 426 000 kr, varav byggnadsvärdet är 93 426 000 kr och markvärde 51 000 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Valvet Stockholm AB. Trappstädningen sköts av Städpoolen AB..

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 maj 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 711 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Vid omsättning av lån i januari 2015 har 2 000 000 kronor amorterats utöver plan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 maj 2014 haft följande sammansättning:

Anders Fredriksson	Ordförande
Gert Vemmerstad	Ledamot (ekonomi)
Annica Wilson	Ledamot (sekreterare)
Holger Andersson	Ledamot (byggteknik)
Niklas Lindblad	Ledamot
Liselotte Ritella	Suppleant
Christian Jungefält	Suppleant

Vid stämman avgick Gunnel Fredriksson och Frank Adriansson.

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

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Catharina Jung
Maude Andersson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året till ansvarig byggherre (JM) framfört synpunkter avseende brister i utförandet av diverse arbeten i samband med uppförandet/färdigställandet av fastigheten.

Bristerna är hänförliga till vårt avloppsvattensystem, våra husfasader samt klinkerplattorna i våra trapphus.

Besiktning av påpekade brister har utförts.

Vår uppfattning är att åtgärdskostnader för ovanstående är hänförliga till byggherrens garantiåtaganden.

I slutet av januari 2015 omsattes två lån (se anmärkning under not 11).

Med förmånliga räntevillkor samt gjorda amorteringar har vi därigenom sänkt föreningens årliga ränteutgifter med drygt 500.000:-

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2006-2007. Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav. Energideklaration har utförts.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Arbetet med utbyte och omläggning av klinkers påbörjades under senhösten och avslutades under Q1 2015 (utan kostnad för föreningen).

Planerade underhåll under nästkommande år

Utbyte av luftfilter i lägenheternas radiatorer.

Enligt underhållsplanen finns inga större åtgärder de närmaste åren.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	3 481 515	3 191 441
Hyrer och övriga intäkter	568 868	606 946
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 047 179	-3 514 627
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten	1 003 204	283 760
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	21 496	626 755
Årets amorteringar	-133 000	-200 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar/försäljningar	37 500	-37 500
Förändring likvida medel	929 200	673 015
Likvida medel vid årets början	1 852 756	1 179 741
Likvida medel vid årets slut	2 781 956	1 852 756

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 89 (90) medlemmar. Under året har elva medlemmar tillkommit och tolv utgått vid åtta (elva) överlåtelser.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 016	3 758	4 005	3 919	3 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-755	37	390	384	-202
Avskrivning, tkr	-1 758	-247	-231	-214	-198
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 003	284	621	598	-4
Soliditet (%)	77,02	77,03	77,11	76,94	76,80
Skuldränta (%)	2,73	3,34	3,47	3,74	4,13
Fastighetslån kr/kvm	10 538	10 566	10 606	10 647	10 688
Årsavgifter kr/kvm	711	652	711	704	629

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	859 528
årets förlust	-754 700
	104 828
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	122 450
i ny räkning överföres	-17 622
	104 828

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 247 tkr 2013 till 1 758 tkr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 015 860	3 757 556
Summa rörelseintäkter		4 015 860	3 757 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 293 496	-1 502 687
Övriga externa kostnader	3	-255 385	-211 400
Styrelsearvoden	4	-89 024	-68 039
Avskrivningar	5	-1 757 903	-247 081
Summa rörelsekostnader		-3 395 808	-2 029 207
Rörelseresultat		620 052	1 728 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	34 522	40 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 409 274	-1 732 501
Summa finansiella poster		-1 374 752	-1 691 670
Resultat efter finansiella poster		-754 700	36 679
Årets resultat		-754 700	36 679

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	224 856 694	226 614 597
Summa materiella anläggningstillgångar		224 856 694	226 614 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	37 500
Summa anläggningstillgångar		224 856 694	226 652 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	555 768	1 572 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	588 549	771 409
Summa kortfristiga fordringar		1 144 317	2 343 564
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 366 284	340 621
Summa kassa och bank		2 366 284	340 621
Summa omsättningstillgångar		3 510 601	2 684 185
SUMMA TILLGÅNGAR		228 367 295	229 336 282

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 975 000	174 975 000
Fond för yttre underhåll		816 333	693 883
Summa bundet eget kapital		175 791 333	175 668 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		859 528	945 299
Årets resultat		-754 700	36 679
Summa fritt eget kapital		104 828	981 978
Summa eget kapital		175 896 161	176 650 861
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	49 484 000	51 550 000
Summa långfristiga skulder		49 484 000	51 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 133 000	200 000
Leverantörsskulder		102 337	183 185
Skatteskulder		132 809	100 245
Övriga skulder	12	24 285	51 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	594 703	600 872
Summa kortfristiga skulder		2 987 134	1 135 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 367 295	229 336 282

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 /K2/
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år från husens uppförande

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 481 515	3 191 441
Hyror lokaler	20 578	20 514
Hyror garage	483 400	483 400
Hysesbortfall garage	-29 133	-29 593
Hyror gästlägenhet	35 400	36 800
Ersättning från försäkring mm	24 101	54 993
	4 015 861	3 757 555

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	69 192	48 248
Trädgårdsskötsel	753	11 008
Städning	57 831	55 932
Hyra av entrémattor	10 389	0
Snöröjning/sandning	0	21 100
Serviceavtal	1 720	3 082
Besiktningkostnader	7 800	0
Hisskostnader	59 938	62 275
Inköp av parkeringstjänster	45 427	45 381
Gemensamhetsanläggning, sopsug	41 952	41 952
Gemensamhetsanläggning, garage	101 546	99 608
Reparationer	31 718	68 564
Hissreparationer	29 997	39 867
Trädgård och utemiljö	13 242	22 924

Planerat underhåll: Spolning av avloppsledningar	0	77 828
Planerat underhåll: Underhåll ventilation/radiatorer	0	54 866
Planerat underhåll: Ovk-besiktning inklusive filterbyte	0	28 964
Fastighetsel	75 941	87 492
Fjärrvärme	398 917	399 562
Vatten och avlopp	86 442	78 553
Avfallshantering	43 569	40 931
Försäkringskostnader	59 777	39 162
Självrisker	0	7 845
Kabel-tv	60 576	58 335
Bredband	86 424	90 144
Förbrukningsinventarier	1 600	15 220
Förbrukningsmaterial	8 747	3 845
	1 293 498	1 502 688

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	34 260	34 260
Fastighetsavgift	32 224	32 065
Telefon och porto	8 795	9 321
Föreningsgemensamma kostnader	2 477	1 513
Revisionsarvode	29 580	28 964
Ekonomisk förvaltning	86 026	82 460
Bankkostnader	2 250	2 300
Konsultarvoden	12 313	0
Underhållsplan	35 000	0
Hemsida	5 275	2 741
Övriga poster	7 185	17 775
	255 385	211 399

Not 4 Styrelsearvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	70 000	55 000
Sociala avgifter	19 024	13 039
	89 024	68 039

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	164 870 394	164 870 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 870 394	164 870 394
Ingående avskrivningar	-1 385 403	-1 138 322
Årets avskrivningar	-1 757 903	-247 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 143 306	-1 385 403
Redovisat värde mark	63 129 606	63 129 606
Utgående värde mark	63 129 606	63 129 606
Utgående redovisat värde	224 856 694	226 614 597
Taxeringsvärden byggnader	93 426 000	93 426 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	144 426 000	144 426 000

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter	4 522	3 331
Resultat vid försäljning av aktier	30 000	37 500
	34 522	40 831

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	0	37 500
	0	37 500

25 aktier sålda 2014 12 29 för 2 700 kr st.

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	72 596	60 020
Likvid för sålda aktier	67 500	0
Avräkningskonto förvaltare	415 672	1 512 135
	555 768	1 572 155

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Kabel-Tv	15 432	15 144
Drift av bokningssystem	3 125	3 082
Fastighetskötsel	12 233	12 062
Bredband	22 856	22 856
Sopsug	10 488	10 488
Fastighetsförsäkring	63 435	59 777
Ekonomisk förvaltning	25 804	22 838
Fast avgift för fjärrvärme tom 2016	360 136	540 204
Vatten och avlopp	0	10 441
Garagehyror november och december	75 040	74 517
	588 549	771 409

Not 10 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	693 883	945 299	36 679
Disposition av föregående års resultat:			122 450	-85 771	-36 679
Årets resultat					-754 700
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	816 333	859 528	-754 700

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	3,82	2014-01-24	0	17 247 750
Swedbank *	3,41	2015-01-23	17 188 500	17 254 500
Stadshypotek **	1,90	2015-01-30	17 247 750	0
Swedbank	2,74	2016-01-27	17 180 750	17 247 750
Avgår kortfristig del			-2 133 000	-200 000
			49 484 000	51 550 000

Belopp som förfaller efter 5 år: 48 952 tkr.

* Lånet flyttat till Stadshypotek, amorterat med 1 000 000 kronor och bundet till 1,03 % till 2018-01-30.

** Lånet amorterat med 1 000 000 kronor och bundet till 1,34 % till 2020-01-30.

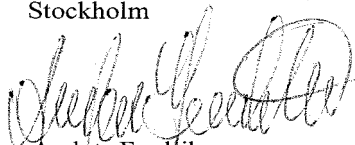
Not 12 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Moms för 4:e kvartalet	24 285	21 580
Personalskatt	0	16 500
Sociala avgifter	0	13 039
	24 285	51 119

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	133 884	128 987
Styrelsearvoden	35 000	0
Sociala avgifter	10 997	0
Fjärrvärme	32 352	27 005
Fastighetsel	7 007	8 311
Fastighetsskötsel	0	5 915
Vatten och avlopp	5 000	0
Sophämtning	3 201	3 278
Samfällighetskostnad	21 134	74 705
Parkerings tjänster	7 504	7 452
Revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	308 624	315 219
	594 703	600 872

Stockholm



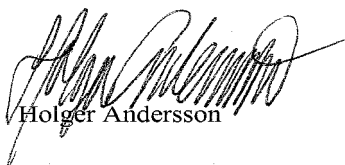
Anders Fredriksson
Ordförande



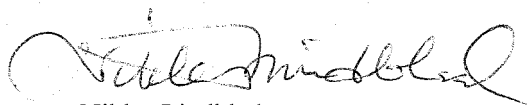
Gert Vemmerstad



Annica Wilson



Holger Andersson



Niklas Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor