

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Essinge Kaj**

769612-9266

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Essinge Kaj, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 5 oktober 2015.

#### Föreningens fastighet

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
<u>12 st</u>	5 rum och kök
53 st	

#### 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 Essinge 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 har uppgått till 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 158 880 000 kr, varav byggnadsvärde 91 880 000 kr och markvärde 67 000 000 kr. Värdeår är 2007.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### 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 framtagna 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 boyta för föreningens hus.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2018 haft följande sammansättning:

Anders Fredriksson	Ordförande
Joakim Nilsson	Ledamot (ekonomi)
Annica Wilson	Ledamot (sekreterare)
Holger Andersson	Ledamot (byggteknik)
Lieselotte Ritella	Ledamot
Fredrik Nordlöf	Suppleant
Karin Fahlgren	Suppleant

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

BoRevision i Sverige AB  
Huvudansvarig Erik Davidsson

Valberedning

Tomas Eklund  
Jonas Burman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I enlighet med tidigare avtal har JM genomfört en total fasadrenovering. Arbetet har pågått hela året och avslutades i mitten av december månad vilket är tidigare än beräknat. Nu återstår återställande av föreningens mark som kommer att utföras av JM under våren 2019.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (86) medlemmar. Under året har 8 (5) medlemmar tillträtt samt 6 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid fem (fyra) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	1 427 233	-1 310 789	-149 929	<b>174 941 515</b>
Disposition av föregående års resultat			122 450	-272 379	149 929	<b>0</b>
Årets resultat					-205 912	<b>-205 912</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>94 954 000</b>	<b>80 021 000</b>	<b>1 549 683</b>	<b>-1 583 168</b>	<b>-205 912</b>	<b>174 735 603</b>

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 962	4 148	3 957	3 951	4 016
Resultat efter finansiella poster	-206	-147	-384	-421	-755
Avskrivning	-1 801	-1 788	-1 758	-1 758	-1 758
Resultat exkl avskrivningar	1 595	1 641	1 374	1 337	1 003
Soliditet (%)	78,78	78,21	78,00	77,69	77,02
Skuldränta (%)	1,13	1,07	1,13	1,76	2,73
Fastighetslån kr/kvm	9 363	9 708	9 912	10 116	10 538
Årsavgifter kr/kvm	711	711	711	711	711

### *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 avskrivningar.

#### 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.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 580 168
årets förlust	-205 912
	<b>-1 786 080</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	122 450
extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 908 530
	<b>-1 786 080</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 962 348	4 147 900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 962 348</b>	<b>4 147 900</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 340 712	-1 545 024
Övriga externa kostnader	4	-320 029	-262 714
Personalkostnader	5	-174 274	-180 233
Avskrivningar	6	-1 800 567	-1 787 904
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 635 582</b>	<b>-3 775 875</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>326 766</b>	<b>372 025</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 678	-521 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-532 678</b>	<b>-518 954</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-205 912</b>	<b>-146 929</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-205 912</b>	<b>-146 929</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	218 179 056	219 852 997
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>218 179 056</b>	<b>219 852 997</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>218 179 056</b>	<b>219 852 997</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	500
Övriga fordringar	7	3 085 317	3 156 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 642	238 157
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 177 959</b>	<b>3 395 574</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		439 527	439 527
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>439 527</b>	<b>439 527</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 617 486</b>	<b>3 835 101</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>221 796 542</b>	<b>223 688 098</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 975 000	174 975 000
Fond för yttre underhåll		1 549 683	1 427 233
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>176 524 683</b>	<b>176 402 233</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 580 168	-1 310 790
Årets resultat		-205 912	-146 929
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 786 080</b>	<b>-1 457 719</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>174 738 603</b>	<b>174 944 514</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	45 861 500	45 861 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 861 500</b>	<b>45 861 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	1 688 500
Leverantörsskulder		167 398	133 740
Skatteskulder		184 012	146 023
Övriga skulder	10	299	23 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	844 730	890 405
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 196 439</b>	<b>2 882 084</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 796 542</b>	<b>223 688 098</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år från husens uppförande

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 481 572	3 481 572
Hyror lokaler	21 166	20 814
Hyror garage	437 650	408 197
Hyresbortfall garage	-6 750	-1 750
Hyror gästlägenhet	27 750	36 250
Övriga intäkter. Försäkringsersättning	960	202 816
	<b>3 962 348</b>	<b>4 147 899</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	50 425	51 925
Trädgårdsskötsel	0	7 623
Städning	67 376	72 958
Hyra av entrémattor	11 731	13 793
Snöröjning/sandning	21 065	34 884
Hisskostnader	78 323	75 461
Besiktningkostnader	1 130	0
Inköp av parkeringstjänster	3 433	34 062
Gemensamhetsanläggning, sopsug	55 140	55 140
Gemensamhetsanläggning, garage	0	120 000
Reparationer	55 170	24 066
Hissreparationer	5 636	0
Trädgård och utemiljö	433	19 650
Planerat underhåll: Installation av kortläsare	0	56 438
Planerat underhåll: tak	49 500	0
Planerat underhåll: installation av armaturer		0
Planerat underhåll: ventilation/radiatorer	0	43 750
Fastighetsel	92 509	84 251
Uppvärmning	446 700	448 660
Vatten och avlopp	107 394	102 461

Avfallshantering	48 759	42 979
Försäkringskostnader	82 642	69 274
Kabel-tv	63 911	63 383
Bredband	94 756	92 257
Förbrukningsinventarier t ex fjärrkontroller garage	1 808	9 635
Förbrukningsmaterial t ex ljuskällor	2 871	22 373
	<b>1 340 712</b>	<b>1 545 023</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetskatt	39 000	38 800
Fastighetsavgift	71 391	34 821
Telefon och porto	8 282	12 351
Hemsida	5 284	3 967
Föreningsgemensamma kostnader	5 068	4 442
Revisionsarvode	30 000	30 196
Ekonomisk förvaltning	80 692	96 709
Bankkostnader	425	2 546
Konsultarvoden	21 963	0
Juridisk konsultation	35 625	22 250
Övriga poster (bokningsdrift, externa tjänster, mm)	22 299	16 631
	<b>320 029</b>	<b>262 713</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	140 000	140 000
Sociala avgifter på arvoden	34 274	40 233
	<b>174 274</b>	<b>180 233</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärden	228 300 013	228 000 000
Inköp: Uppgradering av lås lgh- och källardörrar	126 626	300 013
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>228 426 639</b>	<b>228 300 013</b>
Ingående avskrivningar	-8 447 016	-6 659 112
Årets avskrivningar	-1 800 567	-1 787 904
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 247 583</b>	<b>-8 447 016</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>218 179 056</b>	<b>219 852 997</b>
Taxeringsvärden byggnader	91 880 000	91 880 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	67 000 000
	<b>158 880 000</b>	<b>158 880 000</b>
Bokfört värde mark	63 129 606	63 129 606
	<b>63 129 606</b>	<b>63 129 606</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	79 561	78 298
Avräkningskonto förvaltare	3 005 756	3 078 619
	<b>3 085 317</b>	<b>3 156 917</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Kabel-TV	16 160	15 977
Gemensamhetsanläggning	13 786	0
Fastighetsskötsel	12 860	12 575
Bredband	23 689	23 689
Sopsug	0	13 785
Hemsida	375	0
Upplupna intäkter avs gästlägenhet	5 750	4 250
Fastighetsförsäkring	0	82 645
Ekonomisk förvaltning	20 022	19 906
Garagehyror november och december	0	65 330
	<b>92 642</b>	<b>238 157</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,14	2018-01-30	14 500 000	16 188 500
Stadshypotek	0,90	2019-01-30	15 113 750	15 113 750
Stadshypotek	1,34	2020-01-30	16 247 750	16 247 750
Avgår kortfristig del			0	-1 688 500

**45 861 500      45 861 500**

Belopp som förfaller efter 5 år: 45 861 500 kr.

**Not 10 Övriga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Redovisningskonto för moms	299	23 416
	<b>299</b>	<b>23 416</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	86 508	86 748
Uppvärmning	56 639	65 631
Fastighetsel	8 788	7 231
Renhållning	5 233	3 315
Reserverat för garagekostnader GA 2 (5 kvartal)	148 000	148 000
Snöskottning	1 439	0
Diverse inköp	0	626
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	43 400	43 400
Arvode för revision	42 250	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	312 473	365 454
	<b>844 730</b>	<b>890 405</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	53 100 000	53 100 000
	<b>53 100 000</b>	<b>53 100 000</b>

Stockholm

Anders Fredriksson  
Ordförande

Joakim Nilsson

Annica Wilson

Holger Andersson

Lieselotte Ritella

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Erik Davidsson  
Revisor