

Årsredovisning
för
Brf Essinge Kaj

769612-9266

Räkenskapsåret

2015
2

Styrelsen för Brf Essinge Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. 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 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
<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 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 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. Nytt taxeringsvärde kommer att gälla från och med 1 januari 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning 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 lägenhetsarea för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Vid omsättning av lån i januari 2016 har 1 000 000 kronor amorterats utöver plan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 maj 2015 haft följande sammansättning:

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

Vid stämman avgick Christian Jungeföldt.

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

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

12

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

Beslut om stadgeändring togs vid två föreningsstämmor år 2015.

Under hösten utfördes luftfilterbyte i samtliga lägenheters radiatorer.
Löpande konsultation med byggexpertis och jurister gällande våra husfasader.
Brandsyn med åtföljande säkerhetsåtgärder genomfördes under Q1 2016.
Åtstramning/förtydligande avseende regler för reparation och ombyggnad.
I slutet av januari 2016 omplacerades föreningen 3-åriga lån (2,74 %) hos Swedbank.
Lånet ersattes av ett 1-årigt (0,90 %) samt ett 3-årigt lån hos Handelsbanken.
Med gjorda amorteringar sänkts därmed föreningens totala räntekostnad för år 2016 med ca 340.000 kronor jämfört med år 2015.

Föreningens planerade underhåll

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

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	3 481 572	3 481 515
Hyror och övriga intäkter	474 261	568 868
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 618 989	-3 047 179
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten	1 336 844	1 003 204
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	238 943	21 496
Årets amorteringar	-2 067 000	-133 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar/försäljningar	0	37 500
Förändring likvida medel	-491 213	929 200
Likvida medel vid årets början	2 781 956	1 852 756
Likvida medel vid årets slut	2 290 743	2 781 956

7

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (89) medlemmar. Under året har sex medlemmar tillkommit och sju utgått vid fem (åtta) överlåtelse. En medlem har beviljats uthyrning i andra hand.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 951	4 016	3 758	4 005	3 919
Resultat efter finansiella poster, tkr	-421	-755	37	390	384
Avskrivning, tkr	-1 758	-1 758	-247	-231	-214
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 337	1 003	284	621	598
Soliditet (%)	77,69	77,02	77,03	77,11	76,94
Skuldränta (%)	1,76	2,73	3,34	3,47	3,74
Fastighetslån kr/kvm	10 116	10 538	10 566	10 606	10 647
Årsavgifter kr/kvm	711	711	652	711	704

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.

2

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 623
årets förlust	-421 060
	-438 683

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	122 450
i ny räkning överföres	-561 133
	-438 683

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 950 760	4 015 860
Summa rörelseintäkter		3 950 760	4 015 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 377 144	-1 293 496
Övriga externa kostnader	4	-268 760	-255 385
Styrelsearvoden	5	-82 340	-89 024
Avskrivningar	6	-1 757 903	-1 757 903
Summa rörelsekostnader		-3 486 147	-3 395 808
Rörelseresultat		464 613	620 052
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 072	34 522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890 745	-1 409 274
Summa finansiella poster		-885 673	-1 374 752
Resultat efter finansiella poster		-421 060	-754 700
Årets resultat		-421 060	-754 700

R

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	223 098 791	224 856 694
Summa materiella anläggningstillgångar		223 098 791	224 856 694
Summa anläggningstillgångar		223 098 791	224 856 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 608	0
Övriga fordringar	8	1 925 742	555 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	404 586	588 549
Summa kortfristiga fordringar		2 332 936	1 144 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		437 621	2 366 284
Summa kassa och bank		437 621	2 366 284
Summa omsättningstillgångar		2 770 557	3 510 601
SUMMA TILLGÅNGAR		225 869 348	228 367 295

R

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 975 000	174 975 000
Fond för yttre underhåll		938 783	816 333
Summa bundet eget kapital		175 913 783	175 791 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 623	859 528
Årets resultat		-421 060	-754 700
Summa fritt eget kapital		-438 683	104 828
Summa eget kapital		175 475 100	175 896 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	48 483 000	49 484 000
Summa långfristiga skulder		48 483 000	49 484 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 067 000	2 133 000
Leverantörsskulder		120 516	102 337
Skatteskulder		133 657	132 809
Övriga skulder	12	21 427	24 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	568 648	594 703
Summa kortfristiga skulder		1 911 248	2 987 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 869 348	228 367 295

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 53 100 000 53 100 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år från husens uppförande

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 481 572	3 481 515
Hyror lokaler	20 553	20 578
Hyror garage	483 400	483 400
Hyresbortfall garage	-77 263	-29 133
Hyror gästlägenhet	28 000	35 400
Ersättning från medlemmar, försäkring mm	14 499	24 101
	3 950 761	4 015 861

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	57 296	69 192
Trädgårdsskötsel	3 314	753
Städning	67 065	57 831
Hyra av entrémattor	13 098	10 389
Snöröjning/sandning	18 975	0
Serviceavtal	0	1 720
Besiktningkostnader	18 502	7 800
Hisskostnader	69 275	59 938
Inköp av parkeringstjänster	40 614	45 427
Gemensamhetsanläggning, sopsug	84 090	41 952
Gemensamhetsanläggning, garage	55 111	101 546
Reparationer	58 486	31 718
Hissreparationer	0	29 997
Trädgård och utemiljö	13 147	13 242
Planerat underhåll: Underhåll ventilation/radiatorer	32 612	0
Fastighetsel	69 302	75 941
Fjärrvärme	399 615	398 917
Vatten och avlopp	84 918	86 442
Avfallshantering	49 738	43 569

K

Brf Essinge Kaj
Org.nr 769612-9266

Försäkringskostnader	63 435	59 777
Kabel-TV	61 890	60 576
Bredband	91 606	86 424
Förbrukningsinventarier	0	1 600
Förbrukningsmaterial	25 055	8 747
	1 377 144	1 293 498

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	33 913	34 260
Fastighetsavgift	33 260	32 224
Telefon och porto	9 480	8 795
Föreningsgemensamma kostnader	1 007	2 477
Revisionsarvode	31 121	29 580
Ekonomisk förvaltning	93 556	86 026
Bankkostnader	3 750	2 250
Konsultarvoden	2 250	12 313
Juridisk konsultation	42 763	0
Underhållsplan	0	35 000
Hemsida	1 680	5 275
Övriga poster	15 980	7 185
	268 760	255 385

Not 5 Styrelsearvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter	12 340	19 024
	82 340	89 024

R

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	164 870 394	164 870 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 870 394	164 870 394
Ingående avskrivningar	-3 143 306	-1 385 403
Årets avskrivningar	-1 757 903	-1 757 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 901 209	-3 143 306
Redovisat värde mark	63 129 606	63 129 606
Utgående värde mark	63 129 606	63 129 606
Utgående redovisat värde	223 098 791	224 856 694
Taxeringsvärden byggnader	93 426 000	93 426 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	144 426 000	144 426 000

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter	5 072	4 522
Resultat vid försäljning av aktier	0	30 000
	5 072	34 522

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	72 620	72 596
Likvid för sålda aktier	0	67 500
Avräkningskonto förvaltare	1 853 122	415 672
	1 925 742	555 768

R

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Kabel-TV	15 665	15 432
Drift av bokningssystem	3 125	3 125
Fastighetsskötsel	12 233	12 233
Bredband	22 856	22 856
Sopsug	13 785	10 488
Fastighetsförsäkring	67 785	63 435
Ekonomisk förvaltning	26 159	25 804
Fast avgift för fjärrvärme	180 068	360 136
Garagehyror november och december	62 910	75 040
	404 586	588 549

Not 10 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	816 333	859 528	-754 700
Disposition av föregående års resultat:			122 450	-877 150	754 700
Årets resultat					-421 060
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	938 783	-17 622	-421 060

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	3,41	2015-01-23	0	17 188 500
Stadshypotek	1,90	2015-01-30	0	17 247 750
Swedbank *	2,74	2016-01-27	17 113 750	17 180 750
Stadshypotek	1,03	2018-01-30	16 188 500	0
Stadshypotek	1,34	2020-01-30	16 247 750	0
Avgår kortfristig del			-1 067 000	-2 133 000
			48 483 000	49 484 000

Belopp som förfaller efter 5 år: 44 215 000 kr.

* Lånet flyttat till Stadshypotek och amorterat med 1 000 000 kronor. Delat till två lån på 1 000 000 kr bundet till 2017-01-30 och 15 113 750 kr bundet till 2019-01-30. Båda nya lånen löper med 0,90 % ränta.

Not 12 Övriga skulder

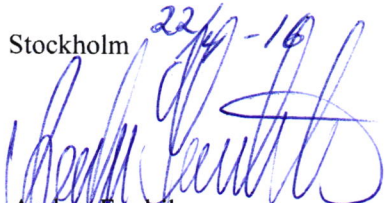
	2015-12-31	2014-12-31
Moms för 4:e kvartalet	21 427	24 285
	21 427	24 285

R


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	99 246	133 884
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Fjärrvärme	23 652	32 352
Fastighetsel	6 526	7 007
Fastighetsskötsel	12 424	0
Vatten och avlopp	0	5 000
Sophämtning	3 653	3 201
Samfällighetskostnad	26 000	21 134
Parkeringstjänster	6 291	7 504
Juristarvode	8 625	0
Revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	306 234	308 624
	568 648	594 703

Stockholm ^{22/5-16}


Anders Fredriksson
Ordförande


Gert Vemmerstad


Annica Wilson

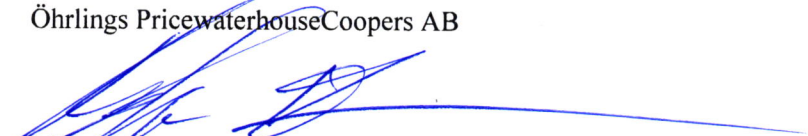

Holger Andersson


Niklas Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats

12 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj, org.nr 769612-9266

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

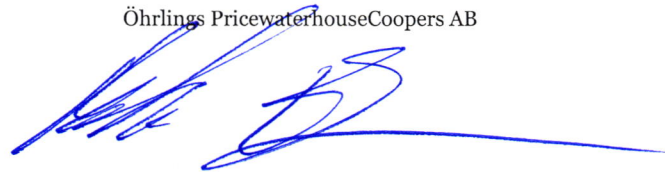
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor