

BRF ESSINGE KAJ

Org nr 769612-9266

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

2/A

Styrelsen för Brf Essinge Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens sjätte 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 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarkvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarkstrand, 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.

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.

Ekonomisk förvaltning

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

24

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

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 134 396 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2011 76 796 kronor

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 2,5 procent fr.o.m. den 1 januari 2011. Ny genomsnittlig årsavgift är 704 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 86 (88) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har sex (tolv) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har under det gångna året haft nio styrelsemöten.

Styrelsen har haft fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har delat upp arbetsuppgifterna och haft ansvar för olika verksamhetsområden. Den 16/11 2010 avgick Paul Rundqvist pga förestående flytt som ordinarie ledamot och ekonomiansvarig. Suppleanten Gert Vemmerstad gick samtidigt in som ordinarie ledamot och övertog Pauls ansvarsområde.

Styrelsen har, i linje med tidigare stämmobeslut, fortsatt arbetet med att införa förbud mot parkering av MC och EU-moped på gården. Samtidigt dedicerar P-plats för dessa fordon utanför tvättstugan, vid infarten till gården. Nyordningen genomförs i början av 2011.

Mycket arbete har under hösten 2010 lagts ned för att få bukt med det oljud som en pump i källaren åstadkommit i fastigheten 58-60 och som verkat störande för de boende.

Styrelsen har under 2010 beslutat att tillskjuta medel för att göra vår gård trevligare. Medlemmar har inbjudits att delta i arbetet.

2

2A

Ordningen i soprummet har förbättrats under året genom fler anslag och inköp av fler sopkärl för källsortering.

Vår- och höststädning av allmänna utrymmen har hållits. Traditionell adventsglögg ordnades på gården den andra advent. Dessa aktiviteter har arrangerats av Trivselgruppen.
För att öka kontakten med medlemmarna har styrelsen fortsatt att anslå en halvtimme, 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.

Föreningen har under året skrivit avtal med Stokab om att upplåta utrymme i källaren Primusgatan 62 för företagets fiberoptiska central. Avtalet är på 25 år och ger föreningen intäkt på 20 000 kronor/år. I samband med detta uppläts ett av två cykelrum i källaren.

Styrelsen beslöt i november 2010 att höja avgifterna med 2,5 procent för 2011

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2010 haft följande sammansättning :

Lars Abelin	Ledamot	Ordförande
Lena Nordin	Ledamot	
Erik Wennerholm	Ledamot	
Paul Rundqvist	Ledamot	avgick 16 november 2010
Gert Vemmerstad	Suppleant	fram till 16 november därefter ordinarie ledamot
Carina Nymark	Suppleant	

Vid stämman avgick Jan Robertsson och Björn Skoog 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.

7

LA

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	46 408	46 448	46 485
Lån per m ² bostadsyta kr	10 688	10 729	10 770
Genomsnittlig skuldränta %	4,13	4,43	4,37
Fastighetens belåningsgrad %	23,03	23,09	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	719 872
årets resultat	- 202 299
	517 573

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll	
i enlighet med stadgarna, avsättes	122 450
i ny räkning överföres	395 123
	517 573

Föreningens ekonomiska ställning

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

Handwritten mark

Handwritten mark

		100101	090101
RESULTATRÄKNING	NOT	-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 082 563	3 022 338
Hysesintäkter lokaler		12 444	0
Hysesintäkter garage, p-platser	1	327 876	368 592
Övriga rörelseintäkter		47 439	77 514
Summa intäkter		3 470 322	3 468 444
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-329 799	-399 194
Taxebundna kostnader	3	-718 786	-685 307
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-34 073	-29 912
Kabel-TV och Bredband		-142 980	-131 096
Fastighetsskatt		-33 920	-27 950
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 259 558	-1 273 459
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-27 548	-46 783
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-39 425	-53 356
Revisionsarvode		-26 869	-28 299
Arvode för ekonomisk förvaltning		-85 354	-84 405
Övriga externa kostnader		-1 000	-60 483
Summa övriga externa kostnader		-180 196	-273 326
Avskrivningar	5	-197 664	-181 192
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 832 904	1 740 467
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		5 414	8 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 203	-9 621
Räntekostnader för fastighetslån		-2 165 810	-2 330 463
Avgår räntebidrag		134 396	191 988
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 035 203	-2 139 313
RESULTAT FÖRE SKATT		-202 299	-398 846
Skatt		0	-2 251
ÅRETS RESULTAT		-202 299	-401 097

BALANSRÄKNING	NOT	101231	091231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	227 306 424	227 504 088
Summa materiella anläggningstillgångar		227 306 424	227 504 088
Summa anläggningstillgångar		227 306 424	227 504 088
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		15 582	0
Fordran JM AB		33 689	33 689
Skattefordringar		130 584	121 804
Övriga fordringar		0	22 856
Avräkningskonto förvaltare		1 123 695	1 147 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	109 150	139 745
Summa kortfristiga fordringar		1 412 700	1 465 106
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		7 670	3 254
Bank		207 954	184 730
Summa kassa och bank		215 624	187 984
Summa omsättningstillgångar		1 628 324	1 653 090
SUMMA TILLGÅNGAR		228 934 748	229 157 178

7

2A

BALANSRÄKNING NOT 101231 091231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		326 533	204 083
Inbetalda insatser		94 954 000	94 954 000
Upplåtelseavgifter		80 021 000	80 021 000
Summa bundet eget kapital		175 301 533	175 179 083
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		719 872	1 243 419
Årets resultat		-202 299	-401 097
Summa fritt eget kapital		517 573	842 322
Summa eget kapital		175 819 106	176 021 405
Långfristiga skulder	8		
Fastighetslån		52 150 000	52 350 000
Summa långfristiga skulder		52 150 000	52 350 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	200 000	200 000
Leverantörsskulder		24 957	115 358
Skatteskulder		70 421	64 002
Momsskuld		36 777	26 627
Övriga kortfristiga skulder		47 783	43 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	585 704	336 693
Summa kortfristiga skulder		965 642	785 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 934 748	229 157 178

Ställda säkerheter

<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
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 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 197 664 kr (181 192 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 214 137 kr.

Taxeringsvärdet har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

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.

NOTER

1 Hyresintäkter garage

	2010	2009
Hyresintäkt garage	483 840	483 838
Garage/Carport outhyrda	-111 253	-64 982
Inköp parkeringstjänst	-44 711	-50 264
	327 876	368 592

2

JK

2 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetsskötsel	53 760	246 500
Städning entreprenad	48 732	0
Städning utöver avtal	0	2 500
Snöröjning	35 249	0
Gemensamhetsanläggning	87 505	98 191
Löpande reparationer	40 894	27 145
Hiss	33 784	14 520
Trädgårdskostnader	13 917	5 398
Förbrukningsmaterial	7 296	0
Förbrukningsinvent.	5 379	4 939
Städdag/Aktivitet	3 283	0
	329 799	399 193

3 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	124 085	105 932
Uppvärmning	458 217	437 857
Vatten	73 955	74 016
Sophämtning	62 529	67 502
	718 786	685 307

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	30 000	40 000
Sociala kostnader	9 425	12 268
Telefonersättning	0	1 088
	39 425	53 356

5 Byggnader och mark

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	101231	091231
Ingående anskaffningsvärde	164 870 394	164 870 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	164 870 394	164 870 394
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-495 912	-314 720
Årets avskrivningar	-197 664	-181 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 576	-495 912
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	63 129 606	63 129 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	63 129 606	63 129 606
Bokfört värde byggnad och mark	227 306 424	227 504 088

2A

Taxeringsvärden byggnader	88 392 000	88 795 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	34 000 000
	140 392 000	122 795 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetalda försäkringspremier	38 323	34 073
Förutbetalda bredbandskostnader	22 536	22 536
Förutbetald kabel-TV	13 753	13 073
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	17 502
Förutbetald gemensamhetskostnad sopsug	3 060	6 060
Upplupna räntebidrag	30 612	43 728
Övriga poster	866	2 773
	109 150	139 745

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	204 083	1 243 419	-401 097
Disposition av föregående års resultat			122 450	-523 547	401 097
Årets resultat					-202 299
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	326 533	719 872	-202 299

8 Långfristiga skulder

	101231	091231
Swedbank 4,75% bundet till 2011-01-25 *	17 448 750	17 515 750
Swedbank 4,16% bundet till 2010-03-30	0	17 515 750
Swedbank 4,39% bundet till 2012-03-30	17 452 500	17 518 500
Swedbank 2,94% bundet till 2013-03-28	17 448 750	0
Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-200 000	-200 000
	52 150 000	52 350 000

* Lånet omsatt till 2014 01 24 med 3,83 % ränta.

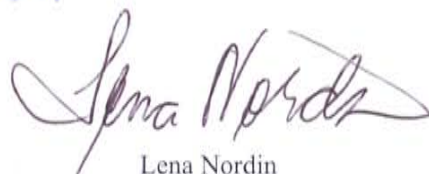
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	101231	091231
Upplupna räntekostnader	158 098	174 729
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	9 000	30 000
Upplupna sociala kostnader	2 828	9 426
Upplupen fjärrvärmekostnad	65 985	52 739
Upplupen vattenkostnad	4 500	4 486
Upplupen sophämningskostnad	11 234	5 351
Upplupen elkostnad	15 883	10 352
Upplupen fastighetsskötsel	5 916	2 465
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	282 260	17 145
	585 704	336 693

Stockholm den 11/4 2011
Brf Essinge Kaj



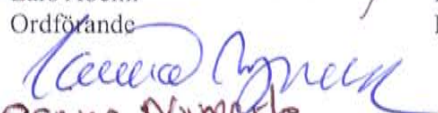
Lars Abelin
Ordförande



Lena Nordin
Ledamot



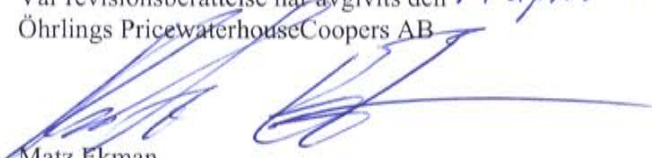
Gert Vemmerstad
Ledamot



Carina Nymark
Erik Wennerholm
Ledamot

suppleant för

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj

Org nr 769612-9266

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman

Auktoriserad revisor