

Årsredovisning för
Brf Essinge Port
769611-0696

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

JRL NP AS
FC 7A 13 JLA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Essinge Port, 769611-0696 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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. Upplåtelser får även om fatta 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 2015-10-28.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2004-11-19.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammanfattning:

Ledamöter

Jesper Olsson
Fereshteh Eshraghi
Mattias Berggren
Jonas Robati Lindgren
Johan Hultman
Magnus Persson
Anna Nikkanen

Ordförande
Kassör
vice ordförande/sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Revisor

Niklas Jonsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under året och därutöver informella mail och telefonkontakter. Fokus har varit kontroll av utgifter, utveckling av föreningens informationshantering och att ständigt ha medlemmarnas intresse och välmående som högsta prioritet.

Styrelsen har informerat om beslut och förändringar genom nyhetsbrev och på föreningens hemsida.

Hemsidan är för styrelsen ett viktigt verktyg för att snabbt och enkelt få ut information, gör det därför till en vana att regelbundet besöka hemsida.

Styrelsen har under året sett över befintliga avtal och lån och i flera fall förhandlat till sig bättre villkor.

Handwritten signatures and initials: NP, AS, WB, FE, JRL, JH, and a signature.

Valberedning

Gustav Franck sammankallande tillsammans med Sofie Östrand.

Information om fastigheten

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 1 i Stockholms kommun 2004-09-13.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 9-10 våningar med totalt 143 bostadsrätter. Den totala boytan är 10 574 kvm. Föreningen disponerar 104 parkeringsplatser, varav 74 är belägna i garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar med grannfastigheter enligt följande:

1. Garage med 110 platser och dess nedfart, gemensamt med Köksfläkten 7. Preliminärt andelstal 74/110.
2. Sopsugsanläggning (mobil sopsug). Anläggningen förvaltas fr.o.m. 2006 av Lux samfällighetsförening och Brf Essinge Ports andelstal är fastställt till 13,0 %.

Servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut angående parkanläggning, allmän gångtrafik och allmän körtrafik.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger halv kommunal fastighetsavgift som 2016 uppgick till 634 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fr.o.m. 2017 utgår hel avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 343 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 185 400 000 kr och markvärde 158 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Teknisk och Ekonomisk förvaltning

Föreningar har under 2017 förhandlat fram ett avtal som innebär att man byter teknisk samt ekonomisk förvaltning till Storholmen förvaltning från och med räkenskapsåret 2018, dvs 2018-01-01. I samband med detta har även Apcoa parkering ersatts med den tjänst som i det nya avtalet ingår om drift av föreningens garageplatser.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 207 (207) medlemmar. Under året har 18 (16) överlåtelse skett.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och

ARK MB
FC JH AS
MB

underhåll av förenings fastighet, räntebetalningar och amorteringar av förenings fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 669 kr/kvm boyta per år.

Gästlägenheten har under året varit bokad under 98 vardagar och 77 helgdagar.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt förenings stadgar göras årligen med 25 kr per kvm bostadsyta.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Förberedelse för byte av teknisk samt ekonomisk förvaltning.

Fastigheten besiktigas en gång per år, för att uppdatera underhållsplanen, vilken vi följer. I samband med byte av förvaltare har besiktning genomförts och underhållsplanen uppdaterats. Här noterades och meddelades att vår fastighet är i relativt gott skick, enligt Storholmens tekniker.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HRL", "MB", "JH", "AS", "FC", "MB", and "JL".

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	8 056	8 124	8 132	8 150	8 164
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 875	-771	-1 212	-2 342	271
Soliditet, % *	72	72	72	72	72
Bostadsrättsyta	10 574	10 574	10 574	10 574	10 574
Total yta (bostäder och lokaler)	12 335	12 335	12 335	12 335	10 335
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	669	669	669	669	669
Lån / kvm bostadsrättsyta	10 128	10 317	10 363	10 401	10 502
Fastighetens belåningsgrad, %	32	32	36	36	36
Taxeringsvärde, tkr	343 400	343 400	304 381	304 381	304 381
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	280 540	280 540	280 540	280 540	280 540
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	83,52	83,52	21,43	21,43	-
Avskrivning / kvm total yta	277	277	261	280	45
Elkostnad / kvm total yta	20	18	16	18	21
Värmekostnad / kvm total yta	89	90	85	87	96
Vattenkostnad / kvm total yta	18	18	15	15	15

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

-) Uppgift saknas

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	157 544 000	122 995 500	1 978 811	-2 758 418	-770 905
Avsättning till yttre fond			922 270		
Resultatdisposition				-1 693 174	770 905
Årets resultat					-1 875 306
	157 544 000	122 995 500	2 901 081	-4 451 592	-1 875 306

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-4 451 592
årets resultat	-1 875 306
Totalt	-6 326 898

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	1 030 200
uttag ur fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-7 357 098
Summa	-6 326 898

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials: IRL, FE, JH, MB, AS, JB, JC.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 055 832	8 205 274
Övriga rörelseintäkter		10 950	-
Summa rörelseintäkter		8 066 782	8 205 274
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 109 646	-3 076 294
Övriga externa kostnader	4	-432 829	-460 164
Personalkostnader	5	-161 845	-186 260
Av- och nedskrivningar		-3 411 091	-3 411 091
Summa rörelsekostnader		-8 115 411	-7 133 809
Rörelseresultat		-48 629	1 071 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		457	7 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 827 134	-1 849 848
Summa finansiella poster		-1 826 677	-1 842 370
Resultat efter finansiella poster		-1 875 306	-770 905
Resultat före skatt		-1 875 306	-770 905
Årets resultat		-1 875 306	-770 905

Handwritten signatures and initials: JRL, JA, MF, AS, FE, MB, JO.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	378 725 585	382 136 676
Summa materiella anläggningstillgångar		378 725 585	382 136 676
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
Summa anläggningstillgångar		378 728 285	382 139 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	21 792
Övriga fordringar		164 624	134 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	456 395	463 917
Summa kortfristiga fordringar		621 019	619 876
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	6 450 479	6 824 595
Summa kassa och bank		6 450 479	6 824 595
Summa omsättningstillgångar		7 071 498	7 444 471
SUMMA TILLGÅNGAR		385 799 783	389 583 847

JKE JET MB AS
FC UB SE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		280 539 500	280 539 500
Yttre fond		2 901 081	1 978 811
Summa bundet eget kapital		283 440 581	282 518 311
Ansamlad vinst / förlust			
Balanserat resultat		-4 451 592	-2 758 418
Årets resultat		-1 875 306	-770 905
Summa fritt eget kapital		-6 326 898	-3 529 323
Summa eget kapital		277 113 683	278 988 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	107 090 710	109 090 710
Summa långfristiga skulder		107 090 710	109 090 710
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		370 453	507 720
Skatteskulder		190 900	261 556
Övriga kortfristiga skulder	10	124 410	130 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	909 627	604 161
Summa kortfristiga skulder		1 595 390	1 504 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		385 799 783	389 583 847

JR MB 74 AS
FE MB JEL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100 år
-Förbättringsarbeten	5 - 10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 069 908	7 069 908
Hysesintäkter, lokaler	24 600	81 500
Hysesintäkter, p-platser och garage	961 322	947 361
Övriga intäkter	2	106 505
	8 055 832	8 205 274

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	369 762	438 052
Reparationer	1 133 075	211 801
Underhåll	12 795	107 930
Taxebundna kostnader	2 099 907	2 007 387
Försäkring och tomträttsavgäld	195 034	183 462
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	299 073	127 662
	4 109 646	3 076 294

MR JRL JK AS
FE MB JL

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	-	3 339
Administrationskostnader	15 128	11 009
Förvaltningskostnader	364 391	374 394
Övriga externa tjänster	36 345	65 880
Övriga externa kostnader	16 965	5 542
	<u>432 829</u>	<u>460 164</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	125 500	147 000
	<u>125 500</u>	<u>147 000</u>
Sociala kostnader	36 345	39 260
	<u>161 845</u>	<u>186 260</u>

Föreningen har inga anställda.

JRL OH AS
MF FE M3 KL

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	312 058 000	312 058 000
	<u>312 058 000</u>	<u>312 058 000</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-13 384 139	-10 028 253
-Årets avskrivning enligt plan	-3 355 886	-3 355 886
	<u>-16 740 025</u>	<u>-13 384 139</u>
<i>Tillkommande utgifter avseende byggnad</i>		
Ack anskaffningsvärde	1 064 678	1 064 678
	<u>1 064 678</u>	<u>1 064 678</u>
Ack avskrivningar tillk. utg. byggnad enligt plan:	-843 863	-788 658
-Årets avskrivning enligt plan	-55 205	-55 205
	<u>-899 068</u>	<u>-843 863</u>
<i>Mark</i>	88 200 000	88 200 000
<i>Nedskrivning</i>	-4 958 000	-4 958 000
Redovisat värde vid årets slut	378 725 585	382 136 676

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	178 000 000	7 400 000	185 400 000
Mark	158 000 000	-	158 000 000
Summa	336 000 000	7 400 000	343 400 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	211 019	175 851
Förvaltararvode		76 584
ComHem	30 030	30 021
B2 Bredband	58 450	55 770
Fastum	29 595	
eGain	10 805	9 195
Parkeringsintäkter	116 496	116 496
	<u>456 395</u>	<u>463 917</u>

Handwritten signatures and initials: JRL, JH, AS, MB, K-E, and a large stylized signature.

Not 8 Kassa och bank

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 875 306	-770 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 411 091	3 411 091
		<u>1 535 785</u>	<u>2 640 186</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 535 785	2 640 186
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		7 309	-157 518
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		82 790	81 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 625 884	2 564 113
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 000 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-600 000
Årets kassaflöde		-374 116	1 964 113
Likvida medel vid årets början		6 824 595	4 860 482
Likvida medel vid årets slut		6 450 479	6 824 595

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Stadshypotek	1,53 %	2019-12-30	37 655 000	-	37 655 000
Stadshypotek	0,75 %	2020-06-30	37 664 298	-	37 664 298
Stadshypotek	2,95 %	2018-03-30	33 771 412	2 000 000	31 771 412
			<u>109 090 710</u>	<u>2 000 000</u>	<u>107 090 710</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	116 000 000	116 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

APJRL YH AS
FE MB

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Momsskuld	42 652	45 267
Personalskatt	40 665	46 185
Avräkning sociala avgifter	36 347	39 260
Övriga kortfristiga skulder	4 746	-
	<u>124 410</u>	<u>130 712</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	418 770	577 161
Värme	165 851	
observationskonto inbet Svea Exchange	3 706	
El	24 871	
Ekerö Bygg	264 735	
Renhållning	4 694	
Revisionsarvode	27 000	27 000
	<u>909 627</u>	<u>604 161</u>

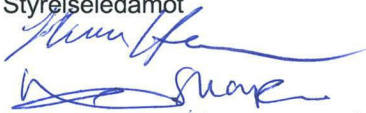
Underskrifter

Stockholm den


Jesper Olsson
Styrelseordförande


Mattias Berggren
Styrelseledamot

Johan Hultman
Styrelseledamot


Anna Nikkanen / skarpman
Styrelseledamot

Fereshteh Eshraghi
Styrelseledamot


Jonas Robati Lindgren
Styrelseledamot


Magnus Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Brf Essinge Port

Till auktoriserad revisor Niklas Jonsson

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Essinge Port årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2017 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med förvaltare som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och nödvändiga upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna. (ISA 240)

JRL PE 7A MP MB AS JC

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

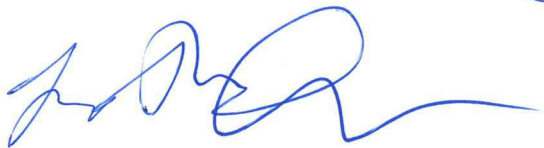
Annan information

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om föreningens verksamhet, finansiella resultat eller finansiella position så som de redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.

Bekräftelse av uppdragsavtal

I det fall ett nytt separat uppdragsbrev ej upprättas så gäller tidigare uppdragsbrev fortsatt.

Foreshtel. Smaghi




Anna Sharpman

Magnus Persson



Mattias Berggren


Johan Holtman