

BRF ESSINGE PORT

Org nr 769611-0696

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2005

Styrelsen för Brf Essinge Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 16 december 2004 fastigheten Köksfläkten 1 i Stockholms stad.

Föreningens fastighet kommer att bestå av ett flerbostadshus i 9-10 våningar med totalt 143 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

24 st 1 rum och kök

44 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Den totala boytan kommer att vara ca 10.544 kvm.

Fastigheten är under byggtiden fullvärdesförsäkrad genom JM ABs byggförsäkring. Fastigheten är fr.o.m den 1 december 2005 fullvärdesförsäkrad av föreningen hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta kommer att ske fr.o.m. den månad som infaller närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att eventuellt framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel fr.o.m. 1 december 2005 t.o.m. 31 december 2007. Jouravtal med WIAB finns tecknat t.o.m. den 30 november 2006, med möjlighet till 1-års förlängning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 19 november 2004. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 22 november 2004.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 401.428.000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 116.000.000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 279.428.000 kr jämte beräknad återbäring av moms om 6.000.000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 650 kr/kvm per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 26.500 kr/kvm.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Svenska Handelsbanken om 198.198.842 kr per 2005-12-31 och har tecknat avtal med samma bank avseende det långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalsskifte, dock minst 1 månad efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning kommer troligtvis att kunna bestämmas till 2006-09-30.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	401.300.000	Lån	116.000.000
Likviditetsreserv	128.000	Momsåterbetalning	6.000.000
		Insatser	157.228.000
		Upplåtelseavg	<u>122.200.000</u>
	<u>401.428.000</u>		401.428.000

Fastighetsskatt

Fastigheten kommer att färdigställas 2006 och kommer att deklarerars som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten kommer att äsättas värdeår 2006. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 1 januari 2007. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2017 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, fn. 0,5% . Fastighetsskatt avseende lokaler är fn. 1%.

Räntebidrag

JM AB har i egenskap av tidigare ägare av föreningens fastighet ansökt och erhållit beslut om räntebidrag för föreningens fastighet. Ansökan följer fastigheten och räntebidraget kommer därför att tillfalla föreningen.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel på 30 % av ett bestämt bidragsunderlag, 115.011.000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till den 31 december 2007.

Föreningsfrågor

Föreningen uppför ett bostadshus med 143 bostadsrätter och tillhörande garage. För uppförande har föreningen dels köpt fastigheten Köksfläkten 1 och dels tecknat ett entreprenadkontrakt med JM AB.

Inflyttningen påbörjades i november 2005 och beräknas avslutas under september 2006.



Vid årsskiftet var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 214 (34) medlemmar.

Gemensamma lokaler

I fastigheten kommer det att finnas en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Parkering

Föreningen har tecknat avtal med Storstockholms parkeringstjänst AB att sköta förvaltningen av 74 parkeringsplatser fr.o.m. 1 december 2005. Garageplatserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Föreningens fastighet belastas av följande:

1. Servitutsrätt för rätt att anlägga, bibehålla, nyttja och underhålla allmän parkanläggning. Belastar fastigheten till förmån för Lilla Essingen 1:1.
2. Servitutsrätt för rätt att anlägga, bibehålla, nyttja och underhålla väg för allmän gångtrafik. Belastar fastigheten till förmån för Lilla Essingen 1:1.
3. Servitutsrätt för rätt att anlägga, bibehålla, nyttja och underhålla allmän körtrafik. Belastar fastigheten till förmån för Lilla Essingen 1:1.
4. Avtal om leverans av fjärrvärme tecknas med AB Fortum samägt med Stockholm stad.
5. Avtal om anslutning till nät för bredbandsfilter tecknas med AB Stokab.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggningar med grannfastigheter enligt följande:

1. Garage med ca 110 platser och dess nedfart, gemensamt med Köksfläkten 7. Preliminärt andelstal 74/110.
2. Sopsugsanläggning (mobil sopsug). Anläggningen kommer att fr.o.m 2006 att förvaltas av Lux samfällighetsförening och Brf Essinge Ports andelstal är fastställt till 10,639%.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 november 2005 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Jan Carles	1)	Ledamot	Ordförande
Jenny Bergtoft		Ledamot	
Per Bondelid	1)	Ledamot	
Robert Ström	1)	Ledamot	
Lars Wyke		Ledamot	
Lars-Göran Backteman		Suppleant	
Jan Ove Essehörn		Suppleant	
Martin Steneby		Suppleant	
Lennart Wirén	1)	Suppleant	

1) utsedd av Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit 2 (4) st protokollförda sammanträden.



För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Leo Johansson Samankallande
Annax Hjelm

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 juni 2004.

Vinstdisposition

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att ta ställning till.

Föreningens ekonomiska ställning

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



		050101	040101
RESULTATRÄKNING	NOT	-051231	-041231
Intäkter			
JM AB enl avtal		339 700	17 753
Summa intäkter		339 700	17 753
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskatt		-339 700	-17 753
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-339 700	-17 753
Övriga externa kostnader			
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		0	0
Resultat från finansiella investeringar			
Summa resultat från finansiella investeringar		0	0
RESULTAT FÖRE SKATT		0	0
ÅRETS RESULTAT		0	0

Resultaträkningen speglar endast fastighetsskatt 2005 då avräkning mot entreprenören ej skett under året.
Resultaträkningen för 2004 speglar endast fastighetsskatt för perioden 2004-12-16--2004-12-31.



BALANSRÄKNING

NOT

051231

041231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader under uppförande

1

166 800 000

27 800 000

Mark

2

88 200 000

88 200 000

Summa materiella anläggningstillgångar

255 000 000

116 000 000

Summa anläggningstillgångar

255 000 000

116 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

1 117

0

Fordran JM AB

1 560 074

958 042

Förutbetalad fastighetsförsäkring

41 447

0

Avräkningskonto förvaltare

2 222 419

0

Summa kortfristiga fordringar

3 825 057

958 042

Kassa och bank

Bank

710 493

0

Summa kassa och bank

710 493

0

Summa omsättningstillgångar

4 535 550

958 042

SUMMA TILLGÅNGAR

259 535 550

116 958 042

BALANSRÄKNING

NOT

051231

041231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

3

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

60 880 590

0

Summa bundet eget kapital

60 880 590

0

Summa eget kapital

60 880 590

0

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

198 198 842

116 940 289

Summa långfristiga skulder

198 198 842

116 940 289

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

357 453

17 753

Förutbetalda årsavgifter

98 665

0

Summa kortfristiga skulder

456 118

17 753

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

259 535 550

116 958 042

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

116 000 000

116 000 000

Ansvarsförbindelser

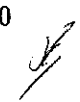
Inga

Inga



FINANSIERINGSANALYS

	050101 051231	040101 041231
Den löpande verksamheten		
Betald skatt	339 700	17 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	339 700	17 753
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-644 596	-958 042
Förändring av kortfristiga skulder	98 665	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-206 231	-940 289
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-139 000 000	-116 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 000 000	-116 000 000
Finansieringsverksamheten		
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott	60 880 590	0
Upptagna lån	81 258 553	116 940 289
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	142 139 143	116 940 289
Årets kassaflöde	2 932 912	0
Likvida medel vid årets slut	2 932 912	0



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

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. 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.

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2006 utifrån erhållet taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

NOTER

1 Byggnader

	051231	041231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 800 000	0
Inköp	139 000 000	27 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 800 000	27 800 000
Bokfört värde byggnad	166 800 000	27 800 000
Taxeringsvärden byggnader	9 200 000	0