BRF ESSINGE PORT

Org nr 769611-0696

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf Essinge Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes 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.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade den 13 september 2004 fastigheten Köksfläkten 1 i Stockholms stad.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i nio till tio våningar med totalt 143 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 10 544 kvm. Föreningen disponerar 100 parkeringsplatser varav 74 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Samfällighet
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 förvaltas fr.o.m 2006 av Lux samfällighetsförening och Brf Essinge Ports andelstal är fastställt till 13,2 %.

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

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning under perioden 1 november 2005 - 31 december 2007. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. 1 januari 2008 är Valvet förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 24 oktober 2005 - 31 december 2007. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2008 är UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt
Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t.o.m.
Garage	ja	74	2010-11-30

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av garage till externa hyresgäster.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Kreditinstitut	Ränte-sats	Bundet till	Lånebelopp 2007-12-31	Amortering år 2008
Stadshypotek	3,45 %	2008-06-30	38 116 000	663 000
Stadshypotek	3,69 %	2009-06-30	37 949 328	38 000
Stadshypotek	4,31 %	2011-07-30	38 951 250	39 000
			115 016 578	740 000

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Föreningen har per 10 augusti 2006 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,95 procent. Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 115 011 000 kr under 2007, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2007 uppgick till 155 209 083 kr och fördelas på medlemmarna enligt lägenhetens andelstal. Föreningen har lämnat kontrolluppgift på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 212 (214) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 21 (8) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året
Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnad. Den nya principen utgår från byggnadens bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaden kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten, och dessutom informella telefon och mail kontakter.

Under våren monterades balkongbelysning till samtliga lägenheter.

Gästlägenheten har varit uthyrd 165 nätter fördelat på 72 vardagar och 93 helgdagar.

Föreningen har sökt och blivit medlem i SBC.

Styrelsen har informerat om beslut och förändringar genom nyhetsbrev både i postboxen och på hemsidan.

Styrelsen har efter bästa förmåga försökt svara på medlemmars frågor på hemsidan.

Hemsidan har utvecklats genom att bl.a. scanna in bostadspärmen.

Portombuden har fått specifika uppgifter och den för närvarande viktigaste uppgiften är att ta hand om och informera nya medlemmar om rutiner och trivselregler.

Det har upprättats en säkerhets- och brandskyddspolicy.

Planerad verksamhet det kommande året
Att upprätta en energideklaration.

Styrelsen har beställt en underhållsplan.

Att införa trädgårdsgrupp samt fest/trivselgrupp.

Att övervaka besiktningen av JMs garantiåtaganden till 2008-08-23.

Att vårda och underhålla vår vackra fastighet.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2007 haft följande sammansättning:

Lars-Göran Backteman	Ledamot	Ordförande
Per Geijer	Ledamot	
Anna Ryltenius	Ledamot	
Ann af Geijerstam	Ledamot	
Lisa Hemstad	Ledamot	
Christian Lundgren	Suppleant	
Thomas Bergefors	Suppleant	

Vid stämman avgick Jan Carles, Robert Ström, Per Bondelid och Lennart Wirén ur styrelsen.

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

Styrelsen har hållit nio (sex) protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Robert Holm	Ordinarie
Hans Norman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Leo Johansson	Sammankallande
Ulf Jonsson	

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

Nyckeltal

	2007
Bokfört värde för fastigheten per m² bostadsyta kr	37 421
Lån per m² bostadsyta kr	10 908
Genomsnittlig skuldränta %	3,82
Fastighetens belåningsgrad %	29,15

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 skall årligen göras enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidraga till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Vinstdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

	149 794
Årets resultat	694 136
	843 930

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	263 613
i ny räkning överföres	580 317
	843 930

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

RESULTATRÄKNING	NOT	070101 -071231	060101 -061231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		6 850 332	2 283 444
Hyresintäkter garage, p-platser	1	846 018	286 940
Övriga rörelseintäkter	2	43 260	2 331
JM AB enl avtal		11 115	767 317
Summa intäkter		**7 750 725**	**3 340 032**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-493 526	-186 786
Taxebundna kostnader	4	-1 647 531	-545 247
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-72 789	-19 452
Kabel-TV		-207 821	-67 676
Fastighetsskatt		-56 000	-540 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-2 477 667**	**-1 359 161**
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-31 140	-4 712
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-54 308	-50 440
Revisionsarvode		-49 392	-10 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-187 720	-62 573
Övriga externa kostnader		-9 613	-13 143
Summa övriga externa kostnader		**-332 173**	**-140 868**
Avskrivningar	6,7	-803 505	-243 418
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**4 137 380**	**1 596 585**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		38 478	9 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 616	0
Räntekostnader för fastighetslån		-4 406 241	-1 462 201
Räntekostnader för kreditiv		0	-30 169
Avgår räntebidrag		938 875	454 293
Summa resultat från finansiella investeringar		**-3 432 504**	**-1 028 698**
RESULTAT FÖRE SKATT		**704 876**	**567 887**
Skatt		-10 740	-330 222
ÅRETS RESULTAT		**694 136**	**237 665**

Resultaträkningen för 2006 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs 2006-09-01--2006-12-31, med undantag för fastighetsskatt som avser perioden 2006-04-27--2006-12-31 varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING

	NOT	071231	061231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	394 316 578	395 056 582
Fastighetsförbättringar	7	254 002	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**394 570 580**	**395 056 582**
Summa anläggningstillgångar		**394 570 580**	**395 056 582**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		2 220	4 766
Skattefordringar		0	185 200
Momsfordringar		58 222	4 950 996
Avräkningskonto förvaltare		2 033 432	2 464 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	224 063	963 246
Summa kortfristiga fordringar		**2 317 937**	**8 568 428**
Kassa och bank			
Bank		1 091 034	847 659
Summa kassa och bank		**1 091 034**	**847 659**
Summa omsättningstillgångar		**3 408 971**	**9 416 087**
SUMMA TILLGÅNGAR		**397 979 551**	**404 472 669**

BALANSRÄKNING	NOT	071231	061231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		157 228 000	157 228 000
Upplåtelseavgifter		122 200 000	122 200 000
Föreningens fond för yttre underhåll		87 871	0
Summa bundet eget kapital		**279 515 871**	**279 428 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat vinst eller förlust		149 794	0
Årets resultat		694 136	237 665
Summa fritt eget kapital		**843 930**	**237 665**
Summa eget kapital		**280 359 801**	**279 665 665**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		114 276 578	115 016 582
Summa långfristiga skulder		**114 276 578**	**115 016 582**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		740 000	740 000
Leverantörsskulder		314 876	313 343
Skuld JM AB		0	6 777 166
Skatteskulder		928 147	871 203
Övriga kortfristiga skulder		236 374	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 123 775	1 088 710
Summa kortfristiga skulder		**3 343 172**	**9 790 422**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**397 979 551**	**404 472 669**

Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	116 000 000	116 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

	070101 071231	060101 061231
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	704 876	567 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	803 505	243 418
Betald skatt	-283 700	522 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 224 681**	**1 333 552**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	6 161 609	-4 852 289
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-6 516 195	8 832 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**870 095**	**5 313 817**
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	-317 503	-140 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-317 503**	**-140 300 000**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	218 547 410
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-740 004	-83 182 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-740 004**	**135 365 150**
Årets kassaflöde	**-187 412**	**378 967**
Likvida medel vid årets början	3 311 879	2 932 912
Likvida medel vid årets slut	**3 124 467**	**3 311 879**

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.
Följande avskrivningstider tillämpas:
Fastighetsförbättringar 5 år

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys
Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltare.

NOTER

1 Hyresintäkter garage, p-platser

	2007	2006
Hyra garage	727 975	251 440
Kostnad för administration av garagen	-87 357	0
Hyra parkering	209 400	37 000
Outhyrda p-platser	-4 000	-1 500
	846 018	**286 940**

2 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Hyresintäkter för övernattningslägenhet	39 300	0
Betalningspåminnelse	3 960	2 331
	43 260	**2 331**

3 Fastighetsskötsel

	2007	2006
Fastighetsskötsel	78 659	31 911
Städning	280 627	94 515
Hiss	21 405	0
Snöröjning	59 169	10 195
Övriga fastighetskostnader	24 098	482
Gemensamhetsanläggning	29 568	19 510
Parkeringstjänster	0	30 173
	493 526	**186 786**

4 Taxebundna kostnader

	2007	2006
El	422 328	105 989
Uppvärmning	1 025 014	313 829
Vatten	148 660	101 849
Sophämtning	51 529	23 580
	1 647 531	**545 247**

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2007	2006
Styrelsearvode	40 833	40 000
Sociala kostnader	13 475	10 440
	54 308	**50 440**

6 Byggnader och mark

	071231	061231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	307 100 000	166 800 000
Inköp	0	145 258 000
Investeringsmoms	0	-4 958 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**307 100 000**	**307 100 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-243 418	0
Årets avskrivningar	-740 004	-243 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-983 422**	**-243 418**
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	88 200 000	88 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**88 200 000**	**88 200 000**
Bokfört värde byggnader och mark	**394 316 578**	**395 056 582**
Taxeringsvärden byggnader	190 600 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	80 000 000	63 000 000
	270 600 000	**108 000 000**

7 Fastighetsförbättringar

	2007	2006
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	317 503	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**317 503**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-63 501	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-63 501**	**0**
Bokfört värde	**254 002**	**0**

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	071231	061231
Förutbetalda försäkringspremier	59 027	67 422
Upplupna räntebidrag	40 381	857 262
Telia	1 292	1 290
Kabel-TV	39 138	37 272
Hemsida	1 741	0
Ekonomisk förvaltning	30 921	0
Teknisk förvaltning	51 563	0
	224 063	**963 246**

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	157 228 000	122 200 000			237 665
Disposition av föregående års resultat			87 871	149 794	-237 665
Årets resultat					694 136
Belopp vid årets utgång	**157 228 000**	**122 200 000**	**87 871**	**149 794**	**694 136**

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	071231	061231
Upplupna utgiftsräntor	353 972	356 063
Upplupna revisionsarvoden	30 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	40 833	0
Upplupna socialaavgifter	13 475	10 440
Förskottsbetalda intäkter	504 828	498 643
Teknisk förvaltning	7 410	30 000
Sandning	0	2 785
El	36 558	60 977
Fjärrvärme	123 343	116 217
Sophämtning	4 612	3 585
Reparationer	8 744	0
	1 123 775	**1 088 710**

Stockholm 2008 -04-27
Brf Essinge Port

Lars-Göran Backteman
Ordförande

Per Geijer
Ledamot

Anna Ryltenius
Ledamot

Ann af Geijerstam
Ledamot

Lisa Hemstad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008 - 04 - 28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor

Öhrlings
PRICEWATERHOUSECOOPERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Essinge Port

Org nr 769611-0696

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Port för år 2007. 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 därmed 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 28 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor