Årsredovisning

för

Brf Essinge Port

769611-0696

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Essinge Port, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska 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 104 parkeringsplatser varav 74 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos till Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Samfällighet
Föreningen är 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 Valvet Förvaltning AB om teknisk förvaltning från den 1 januari 2008.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning från den 1 januari 2008.

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

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t.o.m.
Garage	ja	74	2012-11-30

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av garageplatser.

Föreningens ekonomi
Fastighetslån
Föreningen har tre fastighetslån placerade hos Stadshypotek AB. Den totala låneskulden uppgick per den 31 december 2010 till 114 351 708 kr, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Fastighetsskatt
Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fr.o.m. 2008 ersattes fastighetsskatten för bostäder med en kommunal 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 7 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 115 011 000 kr under 2010, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2011 utgår bidrag med 4 procent av bidragsunderlaget vilket kommer att ge ett räntebidrag om 182 000 kr.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 219 (211) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 29 (37) överlåtelser skett till ett snittpris på 40 063 kr/m2 (42 695).

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året
Portombuden har avtackat och välkomnat gamla och nya medlemmar.

Gästlägenheten har varit uthyrd 206 (199) nätter fördelat på 107 vardagar och 99 helger, fre-söndag.

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

I varje nyhetsbrev finns det information om hemsidan och dess betydelse för att få och ge information om vad som händer inom vår fastighet och i föreningen. Det finns ett diskussionsforum som vi kallar anslagstavlan där kan alla gå in med frågor och det går att ge svar. Även detta år så är det bebyggelsen i Primusparken som har flest inlägg.

Hemsidan är för styrelsen ett viktigt verktyg för att snabbt och enkelt få ut information, gör det till en vana att besöka hemsidan minst en gång per månad.

Samtliga lägenheter har fått nytt lägenhetsnummer enligt ny lag för lägenhetsregistret. När lägenhetsregistret är upprättat för hela landet kommer Skatteverket att ändra i folkbokföringen på den lägenhet där du bor, istället för, som idag, enbart på fastigheten. Vi kommer att behålla de gamla numren som referensnummer.

Vi har upprättat en energi deklaration och underhållsplan.

Styrelsen har bevakat och informerat om utvecklingen av planerad bebyggelse i Primusparken.

Säkerhetsgruppen har genomfört den årliga brandriskinventeringen.

Under hösten beslöt styrelsen att avgiften skulle vara oförändrad under 2011.

Styrelsen beslutade att se över säkerheten och samtliga lägenhetsdörrar har numera ett patenterat inbrottsskydd, Superior.

<u>Planerad verksamhet det kommande året</u>
Bevaka och informera om den planerade bebyggelsen i Primusparken .

Se över energibesparing/kostnader, såsom ventilation och uppvärmning av garaget.

Ommålning av slitna ytor.

Under våren byta samtliga lägenhetsfilter.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2010 haft följande sammansättning:

Lars-Göran Backteman	Ordförande
Charlotte Styrenius-Löthman	
Anna Hedsäter	IT ansvar (hemsidan)
Christine Nordström	Sekreterare
Hans Nelson	Byggnad
Sven Ljung	Ledamot
Joakim Nilsson	Kassör

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

Styrelsen har hållit tolv (tolv) protokollförda sammanträden under året och dessutom informella mail och telefonkontakter.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Niklas Jonsson	

Valberedning

Johan Hultman	Sammankallande
Lotta Bonthelius	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 maj 2009.

Nyckeltal	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	37 306	37 344	37 368	37 421
Genomsnittlig skuldränta %	3,64	3,97	4,08	3,82
Lån per m2 bostadsyta kr	10 845	10 854	10 867	10 908
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	37,52	42,30		
Fastighetens belåningsgrad %	28,81	28,84	28,84	29,15
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	2 031	2 031		

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till total balansomslutning.

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.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	371 986
årets vinst	246 191
	618 177

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	263 600
i ny räkning överföres	354 577
	618 177

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

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		7 055 880	7 055 880
Hyresintäkter		905 226	850 924
Övriga rörelseintäkter	1	101 558	79 297
Summa nettoomsättning		**8 062 664**	**7 986 101**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-316 141	-277 324
Driftskostnader	2	-2 762 848	-2 474 725
Administrationskostnader	3	-375 748	-392 081
Personalkostnader	4	-35 190	-27 009
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-58 000	-56 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-3 547 927**	**-3 227 139**
Avskrivning byggnad		-373 289	-342 182
Avskrivningar övrigt		-63 501	-63 501
Summa avskrivningar		**-436 790**	**-405 683**
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**4 077 947**	**4 353 279**
Ränteintäkter		9 979	6 896
Räntekostnader		-4 160 384	-4 547 016
Räntebidrag		318 887	454 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238	-712
Summa kapitalnetto		**-3 831 756**	**-4 086 539**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**246 191**	**266 740**
Inkomstskatt		0	-1 438
ÅRETS RESULTAT		**246 191**	**265 302**

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	5	305 090 032	305 463 321
Fastighetsförbättringar	6	63 499	127 000
Mark		88 200 000	88 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**393 353 531**	**393 790 321**
Summa anläggningstillgångar		**393 353 531**	**393 790 321**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 438	0
Hyres- och avgiftsfordringar		2 310	1 010
Övriga fordringar		73 911	97 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	265 141	300 472
Avräkningskonto förvaltare		2 252 680	1 798 858
Summa kortfristiga fordringar		**2 598 480**	**2 197 593**
Kassa och bank			
Kassa och bank		944 618	851 877
Summa kassa och bank		**944 618**	**851 877**
Summa omsättningstillgångar		**3 543 098**	**3 049 470**
SUMMA TILLGÅNGAR		**396 896 629**	**396 839 791**

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		157 228 000	157 228 000
Upplåtelseavgift		122 200 000	122 200 000
Föreningens fond för yttre underhåll		878 696	615 071
Summa bundet eget kapital		**280 306 696**	**280 043 071**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		371 986	370 310
Årets resultat		246 191	265 302
Summa fritt eget kapital		**618 177**	**635 612**
Summa eget kapital		**280 924 873**	**280 678 683**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		114 262 120	114 345 416
Summa långfristiga skulder		**114 262 120**	**114 345 416**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		89 588	114 756
Leverantörsskulder		220 701	532 081
Skatteskulder		115 441	118 220
Övriga skulder		57 483	45 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 226 423	1 005 538
Summa kortfristiga skulder		**1 709 636**	**1 815 692**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**396 896 629**	**396 839 791**
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		116 000 000	116 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden har tidigare skrivits av enligt den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Styrelsen har beslutat att från och med räkenskapsåret 2008 i stället skriva byggnaden enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 70 år.

Årets avskrivning uppgår till 373 289 kr (342 182 kr). Planerad avskrivning för nästkommande år uppgår till 404 397 kr.

Noter

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan, årets avskrivning motsvarar	0,12 %
Fastighetsförbättringar	20 %

1 Övriga rörelseintäkter	2010	2009
Intäkt gästlägenhet	46 530	48 700
Samfällighetsavgift	49 360	27 394
Övriga intäkter	5 667	3 203
	101 557	**79 297**

2 Driftskostnader	2010	2009
Fastighetsskötsel och lokalvård	279 862	214 468
Trädgårdsskötsel	28 523	8 195
Snöröjning/sandning	54 741	17 784
Städning utöver avtal	9 632	34 049
Gemensamhetsanläggning	70 766	78 816
El	456 108	436 427
Uppvärmning	1 114 547	976 465
Vatten	164 117	125 708
Sophämtning	76 051	59 212
Fastighetsförsäkring	68 633	73 588
Bredband	243 716	243 716
Kabel-TV	170 930	165 768
Förbrukningsinventarier	6 250	8 959
Förbrukningsmaterial	17 049	31 570
Övriga driftskostnader	1 922	0
	2 762 847	**2 474 725**

3 Administrationskostnader	2010	2009
Telefon & porto	13 980	15 075
Styrelsearvode	112 000	115 000
Revisionsarvode	22 823	29 816
Arvode förvaltning	144 437	122 172
Övriga arvoden	0	9 667
Övr administrationskostnader	47 489	37 248
Underhållsplan	14 524	53 993
Föreningsavgifter	9 620	9 110
Bevakningskostnader	10 876	0
	375 749	**392 081**

4 Personalkostnader och arvoden	2010	2009
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Övriga sociala kostnader	35 190	27 009

5 Byggnad	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	312 058 000	312 058 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**312 058 000**	**312 058 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 636 679	-1 294 497
Årets avskrivningar	-373 289	-342 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 009 968**	**-1 636 679**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 958 000	-4 958 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-4 958 000**	**-4 958 000**
Bokfört värde byggnader och mark	**305 090 032**	**305 463 321**
Taxeringsvärden byggnader	181 800 000	190 600 000
Taxeringsvärden mark	123 000 000	80 000 000
	304 800 000	**270 600 000**

6 Fastighetsförbättringar	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	317 503	317 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**317 503**	**317 503**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-190 503	-127 002
Årets avskrivningar	-63 501	-63 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-254 004**	**-190 503**
Utgående balans	**63 499**	**127 000**

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Comhem	43 598	41 442
Brfnet	0	1 721
UBC	0	36 031
Valvet	53 618	52 834
Bredbandsbolaget	60 929	60 929
Brf Lux, sopsugsanläggning	20 224	20 022
TryggHansa	72 639	62 030
Stockholm Vatten	0	6 534
Upplupna räntebidrag	14 134	18 930
	265 142	**300 473**

8 Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 228 000	122 200 000	615 071	370 309	265 302
Disposition av föregående års resultat:			263 625	1 677	-265 302
Årets resultat					246 191
Belopp vid årets utgång	**157 228 000**	**122 200 000**	**878 696**	**371 986**	**246 191**

9 Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek AB 4,31% ffd 110730	38 834 250	38 873 250
Stadshypotek AB 3,43% ffd 150630	37 835 316	37 873 320
Stadshypotek AB 2,73% ffd 110330	37 682 142	37 713 602
Avgår kortfristig del av lån	-89 588	-114 756
	114 262 120	**114 345 416**

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2010-12-31**	**2009-12-31**
Upplupna utgiftsräntor	134 830	134 966
Upplupna revisionsarvoden	26 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	112 000	0
Upplupna soc.avgift	35 190	0
Förskottsbetalda intäkter	551 084	538 301
El	42 063	36 598
Fjärrvärme	191 702	123 800
Sophämtning	10 712	8 291
Reparationer	23 921	0
Förskottsbetalda int	98 921	135 583
	1 226 423	**1 005 539**

Stockholm den 15/4 2011

Lars-Göran Backteman

Charlotte Styrenius-Löthman

Anna Hedsäter

Christine Nordström

Hans Nelson

Sven Ljung

Joakim Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2011

Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Brf Essinge Port

Org nr 769611-0696

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Port 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 den 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 mig (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 18 april 2011

Niklas Jonsson
Godkänd revisor