

Årsredovisning

för

Brf Essinge Port

769611-0696

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Essinge Port, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 10 574 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 13,0 %.

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 två fastighetslån placerade hos Stadshypotek AB och ett hos SEB. Den totala låneskulden uppgick per den 31 december 2011 till 114 246 870 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 under 2010 erhållits med 4 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 115 011 000 kr under 2011, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidraget uppgick 2011 till 176 076 kr och upphör helt fr o m 2012.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 220 (219) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 17 (29) överlåtelse skett till ett snittpris på 49 206 kr/kvm (40 063).

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Portombuden har avtackat och välkomnat de gamla och nya medlemmarna.

Gästlägenheten har varit uthyrd 222 (206) nätter fördelat på 110 (107) vardagar och 112 (99) helger, fredag-söndag.

Styrelsen har informerat om beslut och förändringar genom nyhetsbrev och på föreningens hemsida. I varje nyhetsbrev finns det information om föreningens hemsida och dess betydelse för att få och ge information om vad som händer inom vår fastighet och i föreningen.

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.

Säkerhetsgruppen har genomfört den årliga brandriskinventeringen. Brandsläckare finns nu i varje port på enteplanet i närheten av hissen och vid samtliga utgångar från garaget.

Vi följer underhållsplanen.

I garaget har styrsensorer installerats för ventilationen och uppvärmning för att minska slitage och för att ge energibesparing.

Samtliga inluftsfilter i lägenheterna är utbytta.

Trivsel sammankomster med korv/hamburge grillning på våren och 1:a adventsglögg har genomförts.

29,5 kvm av styrelseförrådet är sålt till lgh 54114, nya andelstal kommer att upprättas enligt de parametrar som JM ursprungligt använde.

Styrelsen beslöt under hösten att avgiften skulle vara oförändrad under 2012.

Under våren 2012 så kommer samtliga slitna ytor i allmänna utrymmen förbättrings målas.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2011 haft följande sammansättning:

Lars-Göran Backteman	Ordförande
Christine Nordström	Sekreterare
Joakim Nilsson	Kassör
Anna Hedsäter	IT ansvar
Hans Nelson	Fastighet/Byggnad
Gustav Källén	Ledamot
Joakim Norlin	Ledamot

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

Styrelsen har hållit elva (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	2011	2010	2009	2008	2007
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	37 218	37 306	37 344	37 368	37 421
Genomsnittlig skuldränta %	3,44	3,64	3,97	4,08	3,82
Lån per m2 bostadsyta kr	10 795	10 845	10 854	10 867	10 908
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	37,48	37,52	42,30		
Fastighetens belåningsgrad %	28,69	28,81	28,84	28,84	29,15
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	668	669	669		

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 bidra 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	354 577
årets vinst	515 734
	870 311

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	263 600
i ny räkning överföres	606 711
	870 311

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
------------------------	------------	-----------------------------------	-----------------------------------

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter		7 060 502	7 055 880
Hysesintäkter		955 823	905 226
Övriga rörelseintäkter	1	96 299	101 558
Summa nettoomsättning		8 112 624	8 062 664

RÖRELSENS KOSTNADER

Reparationer och underhåll		-182 845	-264 696
Periodiskt underhåll		-1 395	0
Driftskostnader	2	-2 674 292	-2 825 169
Administrationskostnader	3	-353 432	-364 872
Personalkostnader	4	-29 863	-35 190
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-58 000	-58 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 299 827	-3 547 927

Avskrivning byggnad	5	-404 397	-373 289
Avskrivningar övrigt	6	-157 730	-63 501
Summa avskrivningar		-562 127	-436 790

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 250 670	4 077 947
---	--	------------------	------------------

Ränteintäkter		22 890	9 979
Räntebidrag		176 076	318 887
Räntekostnader		-3 933 772	-4 160 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130	-238
Summa kapitalnetto		-3 734 936	-3 831 756

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		515 734	246 191
--	--	----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT		515 734	246 191
-----------------------	--	----------------	----------------



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	304 685 635	305 090 032
Fastighetsförbättringar	6	652 944	63 499
Mark		88 200 000	88 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		393 538 579	393 353 531

Summa anläggningstillgångar		393 538 579	393 353 531
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 438	4 438
Hyses- och avgiftsfordringar		29 827	2 310
Övriga fordringar		111 447	73 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	285 402	265 141
Avräkningskonto förvaltare		2 148 378	2 252 680
Summa kortfristiga fordringar		2 579 492	2 598 480

Kassa och bank

Kassa och bank		2 095 453	944 618
Summa kassa och bank		2 095 453	944 618

Summa omsättningstillgångar		4 674 945	3 543 098
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		398 213 524	396 896 629
-------------------------	--	--------------------	--------------------



Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Insatskapital

157 544 000

157 228 000

Upplåtelseavgift

122 995 500

122 200 000

Föreningens fond för yttre underhåll

1 142 296

878 696

Summa bundet eget kapital

281 681 796

280 306 696

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

354 577

371 986

Årets resultat

515 734

246 191

Summa fritt eget kapital

870 311

618 177

Summa eget kapital

282 552 107

280 924 873

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

114 146 282

114 262 120

Summa långfristiga skulder

114 146 282

114 262 120

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

9

100 588

89 588

Leverantörsskulder

334 526

220 701

Skatteskulder

116 000

115 441

Övriga skulder

115 232

57 483

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

848 789

1 226 423

Summa kortfristiga skulder

1 515 135

1 709 636

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

398 213 524

396 896 629

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 404 397 kr (373 289 kr). Planerad avskrivning för nästkommande år uppgår till 435 504 kr.

Noter

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan, årets avskrivning motsvarar
Fastighetsförbättringar

0,13 %
10-20 %



1 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Intäkt gästlägenhet	39 100	46 530
Samfällighetsavgift	50 000	49 360
Övriga intäkter	7 199	5 667
	96 299	101 557

2 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel och lokalvård	214 472	279 862
Trädgårdsskötsel	58 823	28 523
Snöröjning/sandning	46 202	54 741
Städning utöver avtal	18 525	9 632
Hiss besiktning	12 289	6 461
Hiss serviceavtal	67 857	44 984
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	10 876
Gemensamhetsanläggning	86 576	70 766
El	392 853	456 108
Uppvärmning	1 101 117	1 114 547
Vatten	180 086	164 117
Sophämtning	58 825	76 051
Fastighetsförsäkring	79 673	68 633
Försäkringsersättningar	-17 000	0
Bredband	187 638	243 716
Kabel-TV	176 298	170 930
Förbrukningsinventarier	0	6 250
Förbrukningsmaterial	8 280	17 049
Övriga driftskostnader	1 779	1 922
	2 674 293	2 825 168

3 Administrationskostnader

	2011	2010
Telefon & porto	15 793	13 980
Styrelsearvode	118 000	112 000
Revisionsarvode	25 576	22 823
Arvode förvaltning	149 374	144 437
Övr administrationskostnader	35 184	47 489
Underhållsplan	0	14 524
Föreningsavgifter	9 504	9 620
	353 431	364 873



4 Personalkostnader och arvoden	2011	2010
--	-------------	-------------

Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

Övriga sociala kostnader	29 863	35 190
--------------------------	--------	--------

5 Byggnad	2011	2010
------------------	-------------	-------------

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	-2 009 968	-1 636 679
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-404 397	-373 289
---------------------	----------	----------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 414 365	-2 009 968
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-4 958 000	-4 958 000
-------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 958 000	-4 958 000
---	-------------------	-------------------

Bokfört värde byggnader och mark	304 685 635	305 090 032
---	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	181 800 000	181 800 000
---------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärden mark	123 000 000	123 000 000
----------------------	-------------	-------------

304 800 000	304 800 000
--------------------	--------------------

6 Fastighetsförbättringar	2011	2010
----------------------------------	-------------	-------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	317 503	317 503
--	---------	---------

Inköp	747 175	0
-------	---------	---

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 064 678	317 503
---	------------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-254 004	-190 503
-------------------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-157 730	-63 501
---------------------	----------	---------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-411 734	-254 004
--	-----------------	-----------------

Utgående balans	652 944	63 499
------------------------	----------------	---------------



7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Comhem	44 906	43 598
UBC	39 104	0
Valvet	54 995	53 618
Bredbandsbolaget	0	60 929
Brf Lux, sopsugsanläggning	20 808	20 224
TryggHansa	76 013	72 639
Upplupna räntebidrag	49 577	14 134
	285 403	265 142

8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 228 000	122 200 000	878 696	371 986	246 191
Ökning av insatskapital	316 000	795 500			
Disposition av föregående års resultat:			263 600	-17 409	-246 191
Årets resultat					515 734
Belopp vid årets utgång	157 544 000	122 995 500	1 142 296	354 577	515 734

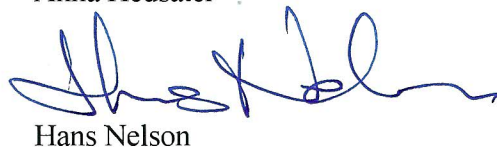
9 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek AB 4,31 % ffd 110730	0	38 834 250
SEB 3,12 % ffd 141228	38 780 000	0
Stadshypotek AB 3,43 % ffd 150630	37 797 312	37 835 316
Stadshypotek AB 3,25 % ffd 120330	37 669 558	37 682 142
Avgår kortfristig del av lån	-100 588	-89 588
	114 146 282	114 262 120

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	30 248	134 830
Ber arvode för revision extern	27 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	0	112 000
Upplupna lagst soc avg	0	35 190
Förutb hyror/avgifter, ej moms	550 573	551 084
El	26 708	42 063
Fjärrvärme	126 744	191 702
Sophämtning	4 589	10 712
Reparationer	0	23 921
Förskottsbetalda int	0	98 921
	765 862	1 226 423

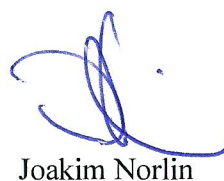
Stockholm den 26/4 2012


Lars-Göran Backteman


Anna Hedsäter


Hans Nelson


Joakim Nilsson


Joakim Norlin


Christine Nordström


Gustav Källén

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Port, org. nr 769611-0696

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Port för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Port för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson

Godkänd revisor