

Årsredovisning

för

Brf Essinge Port

769611-0696

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Essinge Port, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 13,2 %.

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	2013-11-30

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 2012 till 112 155 720 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 2011 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 215 (220) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 25 (17) överlåtelse skett till ett snittpris på 46 152 kr/kvm (49 206).

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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 228 (222) nätter fördelat på 125 (110) vardagar och 103 (112) helger, fredag-söndag.

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

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. Numera så finns vi även på Facebook.

Säkerhetsgruppen har genomfört den årliga brandriskinventeringen.

Vi följer underhållsplanen.

Under hösten genomfördes OVK besiktning.

I december installerades nytt styrsystem som baseras på väderprognoser i stället för i realtid. Det kommer att ge en jämnare värme som skall leda till energibesparing och bättre miljö.

Under våren omsattes ett lån och då gjorde vi en extra amortering.

Eftersom föreningens ekonomi är god beslöt styrelsen att avgiften skulle vara oförändrad under 2013.

Ett av tre lån skall omsättas 2013 och då kommer vi att se över om vi kan göra en extra amortering för att följa den ekonomiskaplanen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2012 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har hållit åtta (elva) 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	Sammanställande
Lotta Bonthelius	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 maj 2009.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	37 167	37 218	37 306	37 344	37 368
Genomsnittlig skuldränta %	3,24	3,44	3,64	3,97	4,08
Lån per m2 bostadsyta kr	10 607	10 795	10 845	10 854	10 867
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	36,80	37,48	37,52	42,30	
Fastighetens belåningsgrad %	28,24	28,69	28,81	28,84	28,84
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	668	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	606 711
årets vinst	490 508
	1 097 219

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	264 350
av yttre fonden ianspråktas	- 114 206
i ny räkning överföres	947 075
	1 097 219

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01	2011-01-01
		-2012-12-31	-2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		7 062 948	7 060 502
Hysesintäkter		983 778	955 823
Övriga rörelseintäkter	1	229 678	96 299
Summa nettoomsättning		8 276 404	8 112 624
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-264 083	-182 845
Periodiskt underhåll		-88 889	-1 395
Driftskostnader	2	-2 616 820	-2 674 292
Administrationskostnader	3	-317 460	-235 432
Personalkostnader	4	-182 408	-147 863
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-155 526	-58 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 625 186	-3 299 827
Avskrivning byggnad	5	-435 504	-404 397
Avskrivningar övrigt	6	-94 231	-157 730
Summa avskrivningar		-529 735	-562 127
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 121 483	4 250 670
Ränteintäkter		42 190	22 890
Räntebidrag		-467	176 076
Räntekostnader för fastighetslån		-3 671 653	-3 933 772
Övriga räntekostnader		-1 045	-130
Summa kapitalnetto		-3 630 975	-3 734 936
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		490 508	515 734
ÅRETS RESULTAT		490 508	515 734

Balansräkning

Not 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	304 250 131	304 685 635
Fastighetsförbättringar	6	558 713	652 944
Mark		88 200 000	88 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		393 008 844	393 538 579

Summa anläggningstillgångar **393 008 844** **393 538 579**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 438
Hyses- och avgiftsfordringar		1 227	29 827
Övriga fordringar		173 892	111 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	299 509	285 402
Avräkningskonto förvaltare		2 201 633	2 148 378
Summa kortfristiga fordringar		2 676 261	2 579 492

Kassa och bank

Kassa och bank		1 401 041	2 095 453
Summa kassa och bank		1 401 041	2 095 453

Summa omsättningstillgångar **4 077 302** **4 674 945**

SUMMA TILLGÅNGAR **397 086 146** **398 213 524**



Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Insatskapital

157 544 000

157 544 000

Upplåtelseavgift

122 995 500

122 995 500

Föreningens fond för yttre underhåll

1 405 896

1 142 296

Summa bundet eget kapital

281 945 396

281 681 796

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

606 711

354 577

Årets resultat

490 508

515 734

Summa fritt eget kapital

1 097 219

870 311

Summa eget kapital

283 042 615

282 552 107

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

112 067 716

114 146 282

Summa långfristiga skulder

112 067 716

114 146 282

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

9

88 004

100 588

Leverantörsskulder

751 882

334 526

Skatteskulder

213 526

116 000

Övriga skulder

151 812

115 232

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

770 591

848 789

Summa kortfristiga skulder

1 975 815

1 515 135

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

397 086 146

398 213 524

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 435 504 kr (404 397 kr). Planerad avskrivning för nästkommande år uppgår till 466 612 kr.

Noter

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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

0,14 %
10-20 %



1 Övriga rörelseintäkter

2012

2011

Intäkt gästlägenhet	63 700	39 100
Samfällighetsavgift	165 980	50 000
Övriga intäkter	-2	7 199
	229 678	96 299

2 Driftskostnader

2012

2011

Fastighetsskötsel och lokalvård	219 980	214 472
Trädgårdsskötsel	18 665	58 823
Snöröjning/sandning	11 634	46 202
Städning utöver avtal	21 921	18 525
Hiss besiktning	10 160	12 289
Hiss serviceavtal	78 412	67 857
Gemensamhetsanläggning	83 008	86 576
El	246 117	392 853
Uppvärmning	1 232 544	1 101 117
Vatten	182 950	180 086
Sophämtning	71 524	58 825
Fastighetsförsäkring	83 210	79 673
Försäkringsersättningar	0	-17 000
Bredband	165 303	187 638
Kabel-TV	179 620	176 298
Förbrukningsmaterial	11 773	8 280
Övriga driftskostnader	0	1 779
	2 616 821	2 674 293

3 Administrationskostnader

2012

2011

Telefon & porto	18 181	15 793
Revisionsarvode	31 862	25 576
Arvode förvaltning	149 806	149 374
Övr administrationskostnader	58 928	35 184
Övriga externa tjänster	56 882	0
Föreningsavgifter	1 800	9 504
	317 459	235 431

4 Personalkostnader och arvoden

2012

2011

Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	143 002	118 000
Övriga sociala kostnader	39 406	29 863
	182 408	147 863

5 Byggnad	2012	2011
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	-2 414 365	-2 009 968
Årets avskrivningar	-435 504	-404 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 849 869	-2 414 365
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 958 000	-4 958 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 958 000	-4 958 000
Bokfört värde byggnader och mark	304 250 131	304 685 635
Taxeringsvärden byggnader	181 800 000	181 800 000
Taxeringsvärden mark	123 000 000	123 000 000
	304 800 000	304 800 000
6 Fastighetsförbättringar	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 064 678	317 503
Inköp	0	747 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 064 678	1 064 678
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-411 734	-254 004
Årets avskrivningar	-94 231	-157 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-505 965	-411 734
Utgående balans	558 713	652 944

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Comhem	46 241	44 906
UBC	61 809	39 104
Valvet	55 201	54 995
Bredbandsbolaget	55 101	0
Brf Lux, sopsugsanläggning	0	20 808
TryggHansa	79 172	76 013
Upplupna räntebidrag	0	49 577
BRF NET	1 985	0
	299 509	285 403

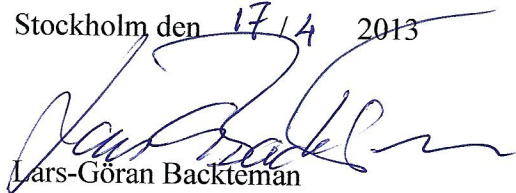
8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 544 000	122 995 500	1 142 296	354 577	515 734
Disposition av föregående års resultat:			263 600	252 134	-515 734
Årets resultat					490 508
Belopp vid årets utgång	157 544 000	122 995 500	1 405 896	606 711	490 508

9 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
SEB 3,12 % ffd 141228	38 730 000	38 780 000
Stadshypotek AB 3,43 % ffd 150630	37 759 308	37 797 312
Stadshypotek AB 2,45 % ffd 130328	35 666 412	37 669 558
Avgår kortfristig del av lån	-88 004	-100 588
	112 067 716	114 146 282

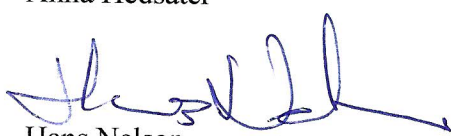
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

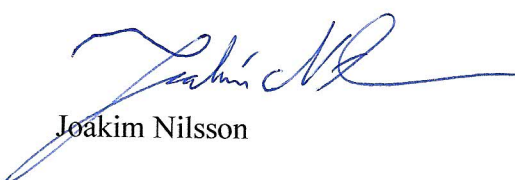
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	11 568	30 248
Ber arvode för revision extern	27 000	27 000
Förutb hyror/avgifter, ej moms	486 015	550 573
El	26 611	26 708
Fjärrvärme	208 855	126 744
Sophämtning	4 614	4 589
Övriga upplupna kostnader	5 927	0
	770 590	765 862

Stockholm den 17/4 2013


Lars-Göran Backteman

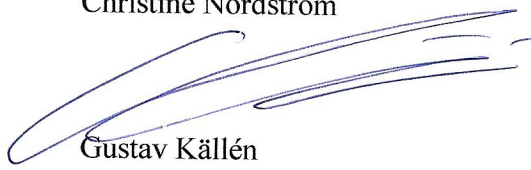

Anna Hedsäter


Hans Nelson


Joakim Nilsson


Joakim ~~Nordström~~ Nordström


Christine Nordström


Gustav Källén

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2013
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 2012.

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 2012 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 2012.

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 2013-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson

Godkänd revisor