Årsredovisning

för

Brf Essinge Port

769611-0696

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Essinge Port, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning 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	2014-11-30

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 2013 till 111 052 716 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.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 212 (215) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 29 (25) överlåtelser skett till ett snittpris på 46 234 kr/kvm (46 152).

Under året har styrelsen beviljat 2 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 209 (228) nätter fördelat på 141 (125) vardagar och 68 (103) helger, lördag-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.

Fastigheten besiktigas en gång per år, för att uppdatera underhållsplanen vilken vi följer.

Under hösten genomfördes spjällbyte i samtliga köksfläktar vilket gjorde att vi fick en godkänd OVK besiktning. Samtidigt rensades ventilationsrör och ventiler och varje lägenhet kalibrerades till rätt luftmängd.

I december 2012 installerades nytt styrsystem för värmen som baseras på sju dygns väderprognoser. Det har resulterat till att vi minskat koloxidutsläpp med 10 232 kg i CO2, energiförbrukningen har minskat med 135 886 KWh och nettovinsten blev 83 590 kr.

Detta är normalårs korrigerat mot 2012 med energiindex, sep-maj.

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 2014.

Ett av tre lån skall omsättas 2014 och då kommer vi att se över om vi kan göra en extra amortering för att följa den ekonomiskaplanen.

2006 var bottenlån 116 miljoner, 31/12 2013 var lånen 111 miljoner vilket betyder att vi amorterat 4,9 miljoner på 8 år, enligt ekonomiska planer skulle amortering uppgått till 2,9 miljoner.

Det betyder att vi är väl rustade inför 2020 då vi skall amortera 1,1 miljoner/år enligt EK plan för att följa avskrivningsplanen.

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB för ekonomisk förvaltning.

Vid föreningsstämmor 2012 i UBC Ekonomisk förening beslutade medlemmarna att avveckla/likvidera den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna som aktier i UBC AB till samtliga 400 medlemmar.

UBC AB har 10 000 aktier och Brf Essinge Port har den 29 januari 2013 tilldelats 28 aktier. Vid värderingen åsattes aktien ett indikativt och teoretiskt värde om 3 400- 4 100 kr per aktie med ett mitt värde på 3 700 kr. Vid senaste försäljningen i januari 2014 uppgick värdet per aktie till 1 900 kr. Aktierna har förts upp som tillgång i föreningens balansräkning som en finansiell intäkt på 53 200 kr i årets resultaträkning.

Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2013 haft följande sammansättning:

Lars-Göran Backteman	Ordförande
Gustav Källén	Vice ordförande
Jens Angermund	Sekreterare
Joakim Nilsson	Kassör
Johan Hultman	Fastighetsfrågor
Christine Nordström	Ledamot, avgick juni

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

Styrelsen har hållit tolv (åtta) 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

Ing-Britt Trankell	Sammankallande
Linnea Larsson	

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 maj 2009.

Nyckeltal	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	37 114	37 167	37 218	37 306	37 344
Genomsnittlig skuldränta %	3,14	3,24	3,44	3,64	3,97
Lån per m2 bostadsyta kr	10 502	10 607	10 795	10 845	10 854
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	36,48	36,80	37,48	37,52	42,30
Fastighetens belåningsgrad %	28,04	28,24	28,69	28,81	28,84
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	669	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 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	947 076
årets vinst	271 326
	1 218 402

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	264 350
av yttre fonden ianspråktas	- 320 559
i ny räkning överföres	1 274 611
	1 218 402

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		7 074 129	7 062 948
Hyresintäkter		990 208	983 778
Övriga rörelseintäkter	1	144 408	229 678
Summa nettoomsättning		**8 208 745**	**8 276 404**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-306 598	-264 083
Periodiskt underhåll		-320 559	-88 889
Driftskostnader	2	-2 726 982	-2 616 820
Administrationskostnader	3	-277 181	-317 460
Kostnader för styrelse	4	-190 336	-182 408
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-130 325	-155 526
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-3 951 981**	**-3 625 186**
Avskrivning byggnad	5	-466 612	-435 504
Avskrivningar övrigt	6	-94 231	-94 231
Summa avskrivningar		**-560 843**	**-529 735**
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**3 695 921**	**4 121 483**
Resultat från aktier och andelar	7	53 200	0
Ränteintäkter		26 893	42 190
Räntebidrag		0	-467
Räntekostnader för fastighetslån		-3 504 318	-3 671 653
Övriga räntekostnader		-370	-1 045
Summa kapitalnetto		**-3 424 595**	**-3 630 975**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**271 326**	**490 508**
ÅRETS RESULTAT		**271 326**	**490 508**

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	5	303 783 519	304 250 131
Fastighetsförbättringar	6	464 482	558 713
Mark		88 200 000	88 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**392 448 001**	**393 008 844**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	53 200	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**53 200**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**392 501 201**	**393 008 844**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		-500	1 227
Övriga fordringar		64 526	25 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	509 646	447 549
Avräkningskonto förvaltare		1 412 757	2 201 633
Summa kortfristiga fordringar		**1 986 429**	**2 676 261**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 448 472	1 401 041
Summa kassa och bank		**1 448 472**	**1 401 041**
Summa omsättningstillgångar		**3 434 901**	**4 077 302**
SUMMA TILLGÅNGAR		**395 936 102**	**397 086 146**

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		157 544 000	157 544 000
Upplåtelseavgift		122 995 500	122 995 500
Föreningens fond för yttre underhåll		1 556 040	1 405 896
Summa bundet eget kapital		**282 095 540**	**281 945 396**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		947 076	606 711
Årets resultat		271 326	490 508
Summa fritt eget kapital		**1 218 402**	**1 097 219**
Summa eget kapital		**283 313 942**	**283 042 615**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	110 944 712	112 067 716
Summa långfristiga skulder		**110 944 712**	**112 067 716**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	108 004	88 004
Leverantörsskulder		251 597	751 882
Skatteskulder		285 851	213 526
Övriga skulder		107 083	151 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	924 913	770 591
Summa kortfristiga skulder		**1 677 448**	**1 975 815**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**395 936 102**	**397 086 146**

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 466 612 kr (435 504 kr). Planerad avskrivning för nästkommande år uppgår till 497 719 kr.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Noter

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan, årets avskrivning motsvarar	0,15 %
Fastighetsförbättringar	10-20 %

1 Övriga rörelseintäkter	**2013**	**2012**
Intäkt gästlägenhet	44 800	63 700
Samfällighetsavgift	99 608	165 980
Övriga intäkter	1	-2
	144 409	**229 678**

2 Driftskostnader	**2013**	**2012**
Fastighetsskötsel	192 094	219 980
Trädgårdsskötsel	30 668	18 665
Snöröjning/sandning	21 711	11 634
Städning	66 521	21 921
Hiss besiktning	5 773	10 160
Hiss serviceavtal	86 100	78 412
Övriga serviceavtal	32 186	0
Gemensamhetsanläggning	90 060	83 008
El	255 059	246 117
Uppvärmning	1 187 946	1 232 544
Vatten	184 128	182 950
Sophämtning	78 222	71 524
Fastighetsförsäkring	87 976	83 210
Självrisk/Försäkringsersättning	-5 948	0
Bredband	225 566	165 303
Kabel-TV	185 400	179 620
Förbrukningsmaterial	2 050	11 773
Övriga driftskostnader	1 470	0
	2 726 982	**2 616 821**

3 Administrationskostnader	**2013**	**2012**
Telefon & porto	14 143	18 181
Revisionsarvode	26 305	31 862
Arvode förvaltning	159 160	149 806
Övriga administrationskostnader	42 252	58 928
Övriga externa tjänster	33 839	56 882
Föreningsavgifter	1 482	1 800
	277 181	**317 459**

4 Kostnader för styrelse	2013	2012
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	155 460	143 002
Övriga sociala kostnader	34 876	39 406
	190 336	**182 408**

5 Byggnad	2013	2012
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	-2 849 869	-2 414 365
Årets avskrivningar	-466 612	-435 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 316 481**	**-2 849 869**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 958 000	-4 958 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-4 958 000**	**-4 958 000**
Bokfört värde byggnader och mark	**303 783 519**	**304 250 131**
Taxeringsvärden byggnader	184 381 000	181 800 000
Taxeringsvärden mark	120 000 000	123 000 000
	304 381 000	**304 800 000**

6 Fastighetsförbättringar	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 064 678	1 064 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 064 678**	**1 064 678**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-505 965	-411 734
Årets avskrivningar	-94 231	-94 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-600 196**	**-505 965**
Utgående balans	**464 482**	**558 713**

7 Aktier och andelar	Antal	Bokfört värde	Marknads-värde
Fastum UBC Ek Förvaltning AB 556730-0883	28	53 200	53 200
		53 200	**53 200**

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Comhem	47 256	46 241
Fastum	47 550	61 809
Valvet	33 621	55 201
Bredbandsbolaget	55 101	55 101
Brf Lux, sopsugsanläggning	22 515	0
TryggHansa	96 848	79 172
BRF NET	1 985	1 985
eGain	9 054	0
Essinge Kaj	74 706	32 399
Europark	121 010	115 641
	509 646	**447 549**

9 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 544 000	122 995 500	1 405 896	606 711	490 508
Disposition av föregående års resultat:			150 144	340 364	-490 508
Årets resultat					271 326
Belopp vid årets utgång	**157 544 000**	**122 995 500**	**1 556 040**	**947 075**	**271 326**

10 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
SEB 3,12 % ffd 141228	38 680 000	38 730 000
Stadshypotek AB 3,43 % ffd 150630	37 721 304	37 759 308
Stadshypotek AB 3,01 % ffd 180330	34 651 412	35 666 412
Avgår kortfristig del av lån	-108 004	-88 004
	110 944 712	**112 067 716**

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Upplupna räntekostnader	9 601	11 568
Ber arvode för revision extern	27 000	27 000
Förutb hyror/avgifter, ej moms	506 701	486 015
El	23 240	26 611
Fjärrvärme	147 526	208 855
Sophämtning	5 533	4 614
OVK	194 772	0
Övriga upplupna kostnader	10 540	5 927
	924 913	**770 590**

Stockholm den 17/4 2014

Lars-Göran Backteman

Gustav Källén

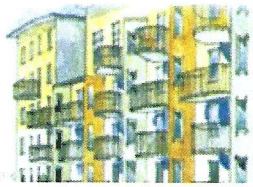
Joakim Nilsson

Jens Angermund

Johan Hultman

Revisorspåteckning
Min revisionsberättelse har lämnats den .
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Kallelse till Bostadsföreningen Essinge Ports årsstämma 2014

Tid: tisdag 20 maj kl. 19:00
Plats: Primuskonferensen, Primusgatan 18

Lättare förtäring, salladsbuffé, serveras från 18:00 innan stämman börjar,

Dagordning

i enlighet med föreningens stadgar § 19

1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2) Val av ordförande på stämman
3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4) Fastställande av dagordningen
5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6) Fråga om kallelse till stämman behörigen har skett
7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
8) Föredragning av revisionsberättelsen
9) Beslut om fastställande av resultat och balansräkningen
10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11) Beslut om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12) Beslut om arvoden
13) Val av styrelseledamöter
14) Val av revisorer och suppleant
15) Val av valberedning
16) Stämman avslutas

Medlemmar i Brf Essinge Port hälsas välkomna till årsstämman!

Årsredovisningen finns att hämta
på föreningens hemsida fr.o.m. 25/4
www.essingeport.se kod: Fläkten99

Styrelsen 2013-04-17