

Årsredovisning för

Brf Essinge Port

769611-0696

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Essinge Port, 769611-0696 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelser får även om fatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-28.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2004-11-19.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammanfattning:

Ledamöter

Lars Backteman
Jens Angermund
Karla Björk
Jesper Olsson
Johan Hultman
Moa Darabi

Ordförande
Kassör
Webb
Sekreterare
Fastighet
Ledamot

Revisor

Niklas Jonsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har haft tio (11) protokollförda möten under året och därutöver informella mail och telefonkontakter.

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.

Valberedning
Gustav Frank sammankallande, Ing-Britt Trankell.

Information om fastigheten

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 1 i Stockholms kommun 2004-09-13.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 9-10 våningar med totalt 143 bostadsrätter. Den totala boytan är 10 574 kvm. Föreningen disponerar 104 parkeringsplatser, varav 74 är belägna i garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar med grannfastigheter enligt följande:

1. Garage med 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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger halv kommunal fastighetsavgift som 2015 uppgick till 621 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fr.o.m. 2017 utgår hel avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 304 381 000 kr, varav byggnadsvärdet är 184 381 000 kr och markvärde 120 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Teknisk och Ekonomisk förvaltning

Föreningar har avtal gällande ekonomisk och teknisk förvaltning med Valvet Förvaltning AB.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 207 (214) medlemmar. Under året har 16 (20) överlåtelser skett.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 669 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med 25 kr per kvm bostadsyta.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Säkerhetsgruppen har genomfört den årliga brandriskinventeringen.

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

I december 2012 installerades nytt styrsystem för värmen som baseras på sju dygns väderprognoser. Det har resulterat till att vi under 2015 minskat koloxidutsläpp med 21 329 kg (18 212 kg) i CO₂, energiförbrukningen har minskat med 22,5 KWh/m² nu är vi nere i 118,6 KWh/m². Detta ger en nettovinst med 179 968 kr. Det är normalårs korrigerat mot 2012 med energiindex, sep-maj.

Stadgeändring beslutades under §7 Avgifter och §9 Styrelse.

Under året har 16 (18) överlåtelser skett till ett snittpris på 62 566 kr/kvm (53 105 kr)

Portombuden har avtackat och välkomnat de gamla och nya medlemmarna.

Gästlägenheten har varit uthyrd 190 nätter (196) fördelat på 95 vardagar och 95 helger, fredag-söndag.

Under sommaren omsattes ett lån på 37,6 milj till 0,65 % ränta på 2 år.

Eftersom föreningens ekonomi är god beslöt styrelsen att avgiften skulle vara oförändrad under 2016.



Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	8 132	8 150	8 164	8 213	8 066
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 212	-2 342	271	491	516
Soliditet, % *	72	72	72	71	71
Bostadsrättsyta	10 574	10 574	10 574	-	-
Total yta (bostäder och lokaler)	12 335	12 335	12 335	-	-
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	669	669	669	669	669
Lån / kvm bostadsrättsyta	10 374	10 401	10 502	10 607	10 795
Fastighetens belåningsgrad, %	36	36	36	37	37
Taxeringsvärde, tkr	304 381	304 381	304 381	-	-
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	280 540	280 540	28 540	-	-
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	21,43	21,43	-	-	-
Avskrivning / kvm total yta	261	280	45	-	-
Elkostnad / kvm total yta	16	18	21	-	-
Värmekostnad / kvm total yta	85	87	96	-	-
Vattenkostnad / kvm total yta	15	15	15	-	-

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

-) Uppgift saknas

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till förestämmandes förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 332 100
årets resultat	-1 211 688
Totalt	-2 543 788

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	264 630
uttag ur fond för yttre underhåll	-50 000
balanseras i ny räkning	-2 758 418
Summa	-2 543 788

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	8 132 018	8 149 777
Övriga rörelseintäkter		26 001	44 571
Summa rörelseintäkter		8 158 019	8 194 348
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 842 365	-3 140 545
Övriga externa kostnader	5	-546 298	-269 916
Personalkostnader	2	-150 476	-170 893
Av- och nedskrivningar	6	-3 450 117	-3 450 117
Summa rörelsekostnader		-6 989 256	-7 031 471
Rörelseresultat		1 168 763	1 162 877
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	22 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 569	20 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 390 020	-3 548 110
Summa finansiella poster		-2 380 451	-3 505 238
Resultat efter finansiella poster		-1 211 688	-2 342 361
Resultat före skatt		-1 211 688	-2 342 361
Årets resultat		-1 211 688	-2 342 361

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	385 547 767	388 997 884
Summa materiella anläggningstillgångar		385 547 767	388 997 884
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
Summa anläggningstillgångar		385 550 467	389 000 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 678	2 421
Övriga fordringar		4 825	184 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	452 856	505 620
Summa kortfristiga fordringar		462 359	692 553
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	4 860 482	2 590 466
Summa kassa och bank		4 860 482	2 590 466
Summa omsättningstillgångar		5 322 841	3 283 019
SUMMA TILLGÅNGAR		390 873 308	392 283 603



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsavgifter		280 539 500	280 539 500
Yttre fond		1 764 181	1 499 831
Summa bundet eget kapital		282 303 681	282 039 331
Ansamlad vinst / förlust			
Balanserat resultat		-1 332 100	1 274 611
Årets resultat		-1 211 688	-2 342 361
Summa fritt eget kapital		-2 543 788	-1 067 750
Summa eget kapital		279 759 893	280 971 581
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	109 582 706	109 861 708
Summa långfristiga skulder		109 582 706	109 861 708
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		108 004	108 004
Leverantörsskulder		358 316	725 816
Skatteskulder		263 439	261 079
Övriga kortfristiga skulder	11	46 080	108 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	754 870	246 777
Summa kortfristiga skulder		1 530 709	1 450 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		390 873 308	392 283 603

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	116 000 000	116 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100 år
-Förbättringsarbeten	5 - 10 år

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	114 500	134 760
	<u>114 500</u>	<u>134 760</u>
Sociala kostnader	35 976	36 133
	<u>150 476</u>	<u>170 893</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 069 886	7 069 927
Hysesintäkter, p-platser och garage	984 033	999 438
Övriga intäkter	78 099	80 412
	8 132 018	8 149 777

Not 4 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	547 504	469 080
Reparationer	156 754	237 485
Underhåll	50 000	212 677
Taxebundna kostnader	1 782 198	1 977 901
Försäkring och tomträttsavgäld	173 223	112 647
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	132 686	130 755
	2 842 365	3 140 545

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinventarier	8 125	25 216
Administrationskostnader	9 868	17 867
Självrisker, kundförluster och liknande	22 200	-
Förvaltningskostnader	436 644	220 504
Övriga externa tjänster	67 521	2 200
Övriga externa kostnader	1 940	4 130
	546 298	269 917

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	312 058 000	312 058 000
	<u>312 058 000</u>	<u>312 058 000</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-6 672 367	-3 316 481
-Årets avskrivning enligt plan	-3 355 886	-3 355 886
	<u>-10 028 253</u>	<u>-6 672 367</u>
<i>Tillkommande utgifter avseende byggnad</i>		
Ack anskaffningsvärde	1 064 678	1 064 678
	<u>1 064 678</u>	<u>1 064 678</u>
Ack avskrivningar tillk. utg. byggnad enligt plan:	-694 427	-600 196
-Årets avskrivning enligt plan	-94 231	-94 231
	<u>-788 658</u>	<u>-694 427</u>
<i>Mark</i>	88 200 000	88 200 000
<i>Nedskrivning</i>	-4 958 000	-4 958 000
Redovisat värde vid årets slut	385 547 767	388 997 884

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	180 000 000	4 381 000	184 381 000
Mark	120 000 000	-	120 000 000
Summa	300 000 000	4 381 000	304 381 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringspremie	167 476	157 998
Förvaltararvode	75 625	108 339
ComHem	29 985	29 629
B2 Bredband	55 770	-
BRF NET	-	1 721
Lux SFF	-	22 515
eGain	-	10 498
AMY konsult	-	19 760
Parkeringsintäkter	124 000	155 160
	<u>452 856</u>	<u>505 620</u>

Not 8 Kassa och bank

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 211 688	-2 342 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 450 117	3 450 117
		<u>2 238 429</u>	<u>1 107 756</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 238 429	1 107 756
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		230 194	1 293 876
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		80 395	-227 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 549 018	2 174 498
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar			50 500
Amortering av lån		-279 002	-1 083 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-279 002	-1 032 504
Årets kassaflöde		2 270 016	1 141 994
Likvida medel vid årets början		2 590 466	1 448 472
Likvida medel vid årets slut		4 860 482	2 590 466

Not 9 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	157 544 000	122 995 500	1 499 831	1 274 611	-2 342 361
Avsättning till yttre fond			264 350		
Resultatdisposition				-2 606 711	2 342 361
Årets resultat					-1 211 688
	<u>157 544 000</u>	<u>122 995 500</u>	<u>1 764 181</u>	<u>-1 332 100</u>	<u>-1 211 688</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2015-12-31</i>
Stadshypotek	1,53 %	2019-12-30	37 655 000	-	37 655 000
Stadshypotek	0,65 %	2017-06-30	37 683 300	19 002	37 664 298
Stadshypotek	3,01 %	2018-03-30	34 631 412	260 000	34 371 412
Avgår kortfristig del av långsiktig skuld			-108 004		-108 004
			<u>109 861 708</u>	<u>279 002</u>	<u>109 582 706</u>

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Momsskuld	46 079	38 005
Personalskatt	-	34 500
Avräkning sociala avgifter	1	36 133
	<u>46 080</u>	<u>108 638</u>

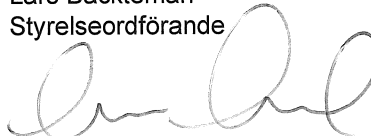
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

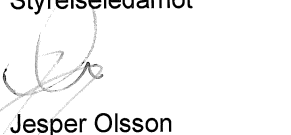
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	-	14 098
Förutbetalda hyror och avgifter	560 392	7 409
Värme	142 060	170 155
El	19 998	21 034
Renhållning	5 420	7 082
Revisionsarvode	27 000	27 000
	<u>754 870</u>	<u>246 778</u>

Underskrifter

Stockholm den 2016-05-01


Lars Backteman
Styrelseordförande

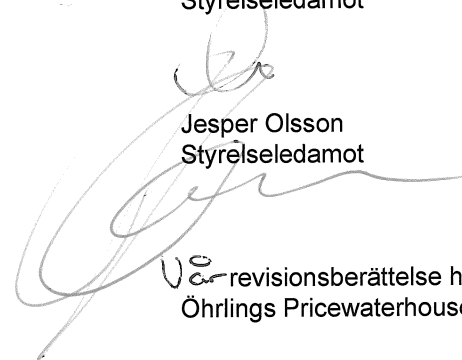

Jens Angermund
Styrelseledamot


Jesper Olsson
Styrelseledamot


Moa Darabi
Styrelseledamot


Karla Björk
Styrelseledamot


Johan Hultman
Styrelseledamot


Örrevisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad 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 2015-01-01-2015-12-31.

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 2015 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 2015.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-05-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor