

Årsredovisning

för

Brf Essinge Mälarvik

769610-1307

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Essinge Mälarvik, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 11 februari 2004 fastigheten Köksfläkten 4 i Stockholm stad.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6-7 våningar med totalt 35 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 2.958 kvm. I fastigheten finns också 3 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 187 kvm.

Lägenhetsfördelning

8 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Föreningens lokaler/Hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta	Löptid
Pappas Deli, café/restaurang	Ja	99	2010-09-30
Mundipharma, säljkontor	Ja	42	2009-09-30
Karlsson Uddare, mäklare	Ja	46	2010-09-30

Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och parkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 75 936 000 kr, varav markvärdet utgör 21 425 000 kr, och byggnadsvärdet 54 511 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa Stockholm.

[Handwritten signature]
7 12 WK SH

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel. Städpoolen ansvarar för städning och UBC Ekonomisk förvaltning ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en lokal främst avsedd för styrelsemöten.

Parkering

Föreningen disponerar 14 platser i källargaraget gemensamt med köksfläkten 3 och dessutom 10 platser på nedre garageplanet i den gemensamma garageanläggningen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i fyra Gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheterna.

- I. Garage med 425 platser.
- II. Sopsuganläggning.
- III. Garage och gård.
- IV. Angöringsväg.

Sopsuganläggningen (II) förvaltas av en bildad samfällighetsförening. En samfällighetsförening för garaget med 425 platser (I) är under bildande.

2012 11/14/E

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid styrelsemöte den 6 november 2008 beslöts att göra december månad 2008 till avgiftsfri månad, samt att för närvarande inte göra någon avgiftshöjning för 2009.

Representanter från föreningen har deltagit i två möten med de övriga bostadsrättsföreningarna i området.

Under året har underhållsplan upprättats i samarbete med Oksätra Konsult.

Energideklaration har inte kunnat genomföras p.g.a att det upptäckts att våra mätare varit felaktiga och behövdes bytas. Denna kommer därför att genomföras innevarande år.

Under året har föreningen arrangerat en gemensam städdag med grillning samt en föreningsträff hos Pappas Deli. Kostnaderna för dessa arrangemangen har kostnadsförts.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-04-24 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Erik Kellner	ledamot	Ordförande
Kenneth Jävervall	ledamot	
Lena Ehinger Ek	ledamot	
Willy Nyström	ledamot	
Afagh Rouhollah Zadeh	ledamot	
Kjell Nilsson	suppleant	
Marcus Boklund	suppleant	

Styrelsen har under året hållit 7 st. protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa Stockholm.

Revisor

Leif Andersson	BoRevision Sverige AB	Ordinarie
Niclas Wärenfelt	BoRevision Sverige AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningen gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-11-10.

Handwritten signatures and initials:
J.S.
Wärenfelt
M

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 32 771 924 kr vid räkenskapsårets utgång. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Riksdagen beslutade i december 2006 att räntebidragen skall trappas av successivt med början i januari 2007. Avtrappningen sker under 5 år. Det innebär att räntebidragen minskar för föreningen från 206 480 kr 2007 till 157 368 kr 2008.

Nyckeltal

	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta, %	4,35	4,14	4,05
Lån per kvm, bostadsyta	11 100	11 213	11 477
Lån i förhållande till tax.värde, %	43,24	43,68	57,09
Fastighetens belåningsgrad, %	26,02	26,23	26,61
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	602	602	603

Genomsnittliga skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig lånekostnad. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde för byggnad och mark.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	406 476
årets förlust	-58 476
	348 000

Styrelsen föreslår följande avsättningar

till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna	73 950
till föreningens fond för yttre underhåll utöver stadgarna	73 950
i ny räkning överföres	200 100

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

M

JP. Ph
nn war
TE

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 781 241	1 781 241
Hysesintäkter	1	619 392	638 673
Övriga rörelseintäkter	2	21 379	18 636
Summa nettoomsättning		2 422 012	2 438 550
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-20 686	-9 976
Driftskostnader	4	-779 160	-660 948
Administrationskostnader	5	-160 190	-149 102
Personalkostnader	6	-5 855	-7 964
Fastighetsskatt		-29 360	-29 360
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-995 251	-857 350
Avskrivning byggnad		-212 403	-207 226
Summa avskrivningar		-212 403	-207 226
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 214 358	1 373 974
Ränteintäkter		11 195	14 739
Räntekostnader		-1 436 588	-1 388 440
Räntebidrag		157 368	206 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540	-2 346
Summa kapitalnetto		-1 268 565	-1 169 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 207	204 407
Inkomstskatt		-4 269	-3 177
ÅRETS RESULTAT		-58 476	201 230

Sp.
waf
E

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	7	89 188 389	89 400 792
Mark		36 142 340	36 142 340
Summa materiella anläggningstillgångar		125 330 729	125 543 132

Summa anläggningstillgångar		125 330 729	125 543 132
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 220	17 500
Hyres- och avgiftsfordringar		0	150
Övriga fordringar		80 790	244 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 705	58 835
Avräkningskonto förvaltare		59 904	257 614
Summa kortfristiga fordringar		239 619	578 493

Kassa och bank

Kassa och bank		648 806	501 884
Summa kassa och bank		648 806	501 884

Summa omsättningstillgångar		888 425	1 080 377
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		126 219 154	126 623 509
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9
---------------------	---

Bundet eget kapital

Insatskapital		33 902 000	33 902 000
Upplåtelseavgift		58 003 000	58 003 000
Föreningens fond för yttre underhåll		369 750	221 850
Summa bundet eget kapital		92 274 750	92 126 850

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		406 476	353 145
Årets resultat		-58 476	201 230
Summa fritt eget kapital		348 000	554 375

Handwritten signature and initials

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Summa eget kapital		92 622 750	92 681 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	32 771 924	33 099 348
Summa långfristiga skulder		32 771 924	33 099 348
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	60 812	68 900
Leverantörsskulder		222 586	87 931
Skatteskulder		66 166	273 269
Övriga skulder		70 475	-237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	404 441	413 073
Summa kortfristiga skulder		824 480	842 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 219 154	126 623 509

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

34 000 000 34 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signature and initials

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.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Noter

1 Hyresintäkter

	2008	2007
Hyresintäkter lokal	323 292	300 165
10 st momspliktiga platser, GA I	235 200	124 592
14 st ej momspliktiga platser, GA III	190 345	213 916
Outhyrda garage, enligt ekonomiska planen	-129 445	0
	619 392	638 673

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Fastighetsskatt lokaler/garage	19 400	17 866
Betalningspåminnelse	700	450
Krav	1 280	320
	21 380	18 636

Ps.
Anslutning till

3 Underhåll

	2008	2007
Hiss, besiktning	1 938	1 897
Hiss, serviceavtal	18 748	8 079
	20 686	9 976

4 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	49 877	53 939
Trädgårdsskötsel	19 890	21 650
Snöröjning/sandning	8 812	23 644
Städning Entreprenad	62 051	58 623
Städning utöver avta	7 946	5 461
Inköp parkeringstjän	43 565	25 609
Gemensamhetsanläggning	21 352	6 422
El	88 989	87 020
Uppvärmning	167 542	140 681
Vatten	46 187	63 903
Sophämtning	42 122	26 230
Fastighetsförsäkring	16 933	27 468
Kabel-TV/Bredband	158 993	56 483
Förbruknings invent.	2 600	31 015
Förbrukningsmaterial	6 805	19 859
Trädgårdskostnader	0	6 360
Löpande reparationer	24 658	6 581
Städdag/Aktivitet	10 839	0
	779 161	660 948

Kabel-Tv/Bredband, där finns kostnad från Bredbandsbolaget för år 2007, fakturan kom under 2008.

MA

JP. Den
21/10/08

5 Administrationskostnader

	2008	2007
Kreditupplysning	1 476	1 599
Telefon & porto	5 812	7 036
IT-kostnader	3 527	2 302
Mötesarvode	1 107	0
Styrelsearvode	25 000	31 834
Revisionsarvode	19 397	25 710
Arvode förvaltning	62 484	62 731
Övr administrationsk	11 929	15 955
Bankkostnader	2 720	535
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Underhållsplan	25 338	0
	160 190	149 102

6 Personalkostnader

	2008	2007
Sociala kostn arvode	5 855	8 277
Företagsstöd 5%	0	-313
	5 855	7 964

7 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	92 157 660	92 157 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 157 660	92 157 660
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-256 868	-49 642
Årets avskrivningar	-212 403	-207 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-469 271	-256 868
Ackumulerade nedskrivningar		
Investeringsmoms	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående redovisat värde	89 188 389	89 400 792
Taxeringsvärden byggnader	54 511 000	54 511 000
Taxeringsvärden mark	21 425 000	21 425 000
	75 936 000	75 936 000

Handwritten signatures and initials:
J.S.
m
NINWNGE

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Trygg Hansa	19 422	15 130
UBC, Q1	16 267	15 621
ComHem AB	11 031	10 417
Webbforum	2 119	0
Bredbandsbolaget	14 852	0
Gemensamhetskostnader, sopsug	5 647	0
Upplupna räntebidrag	12 367	17 667
	81 705	58 835

9 Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 902 000	58 003 000	221 850	353 145	201 230
Disposition av föregående års resultat			147 900	53 331	-201 230
Årets resultat					-58 476
Belopp vid årets utgång	33 902 000	58 003 000	369 750	406 476	-58 476

10 Skuld och kortfristig del av lån

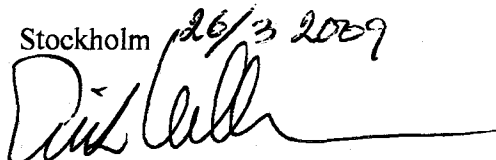
	2008-12-31	2007-12-31
ÖEB, 1299-01-07525, 3,73%, ffd 2010-02-10	11 462 736	11 473 548
ÖEB, 1299-01-23164, rörlig ränta	10 700 000	10 974 700
ÖEB, 1299-01-17628, 4,5%, ffd 2013-01-31	10 670 000	10 720 000
Kortfristig del lån	-60 812	-68 900
	32 771 924	33 099 348

Handwritten signatures and initials:
 WH
 11/12/08
 [Signature]

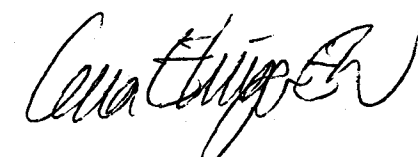
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna rev.arvoden	18 000	28 000
Upplupna utg.räntor	43 011	7 735
Upplupna soc.avgift	7 849	8 100
Förutb. årsavgifter, avgiftsfri månad	263 306	300 227
Fjärrvärme	30 548	16 031
Upplupna styrelsearv	25 000	25 000
Handkassa	1 494	3 008
Elkostnad beräknad	9 000	15 000
Telefon, 3G	0	318
Vattenkostnad	2 723	6 196
Sophämtning, SITA	3 510	3 456
	404 441	413 071

Stockholm

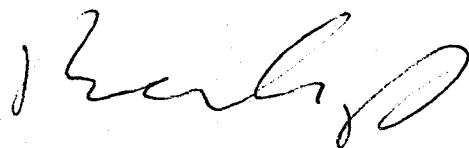
26/3 2009

Erik Kellner


Kenneth Jävervall


Lena Ehinger Ek

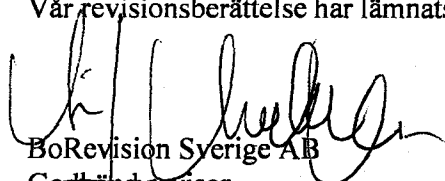

Willy Nyström

Afagh Rouhollah Zadeh



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den *3 april 2009*


BoRevision Sverige AB
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik

Org.nr 769610-1307

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 april 2009



Leif Andersson
BoRevision AB