

Årsredovisning

för

Brf Essinge Mälarvik

769610-1307

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Essinge Mälarvik, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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
Mundipfarma, säljkontor	Ja	42	2011-09-30
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.

JA WW
ME EK 12

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 61 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.

Handwritten notes:
✓ WW
MB Ek 42

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid styrelsemötet den 19 oktober 2009 beslöts att göra december månad 2009 till avgiftsfri månad, samt att för närvarande inte göra någon avgiftshöjning för 2010.

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

Representant från föreningen har deltagit vid ett flertal möten i samband med säkerheten i stora garaget samt bildande av samfällighet för detta. Arbetet fortsätter och förväntas vara klart under 2010.

Energideklaration har genomförts.

I september månad har luftfilter bytts ut i samtliga lägenheter på bekostnad av föreningen. I samband med detta gjordes också en översyn av huvuddelen av lägenheterna av styrelsen.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Lånet om 11.450.765 kr i ÖEB som förföll 2010-02-10 har ersatts med nytt lån med f.n rörlig ränta.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-04-23 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Erik Kellner	ledamot	Ordförande
Kenneth Jävervall	ledamot	
Lena Ehinger Ek	ledamot	
Willy Nyström	ledamot	
Marcus Boklund	ledamot	
Kjell Nilsson	suppleant	
Johan Lindblad	suppleant	

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

Valberedning

David Kroon
Era Kapilashrami

Sammankallande
AA

JS
WAL
NB
Ek

Revisor

Leif Andersson
Niclas Wärenfelt

BoRevision Sverige AB
BoRevision Sverige AB

Ordinarie
Suppleant

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 32 270 748 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 99 372 kr 2009 till 69 563 kr 2010.

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta, %	3,47	4,35	4,14	4,05
Lån per kvm, bostadsyta	10 910	11 100	11 213	11 477
Lån i förhållande till tax.värde, %	42,50	43,24	43,68	57,09
Fastighetens belåningsgrad, %	25,57	26,02	26,23	26,61
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	602	602	602	603

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig lånekostnad.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde för byggnad och mark.

JS
WN
MB
Oh

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	200 100
årets vinst	142 199
	342 299

Styrelsen föreslår följande avsättningar

till yttre fond enligt stadgarna	73 950
till yttre fond utöver stadgarna	73 950
i ny räkning överföres	194 399
	342 299

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

MA *WN* *C*
MB *EA*

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 781 241	1 781 241
Hysesintäkter	1	640 873	619 392
Övriga rörelseintäkter	2	19 399	21 379
Summa nettoomsättning		2 441 513	2 422 012
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-24 756	-20 686
Driftskostnader	4	-848 695	-779 160
Administrationskostnader	5	-140 895	-160 190
Personalkostnader	6	-8 157	-5 855
Fastighetsskatt		-29 360	-29 360
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 051 863	-995 251
Avskrivning byggnad		-217 713	-212 403
Summa avskrivningar		-217 713	-212 403
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 171 937	1 214 358
Ränteintäkter		3 566	11 195
Räntekostnader		-1 130 553	-1 436 588
Räntebidrag		99 372	157 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 251	-540
Summa kapitalnetto		-1 028 866	-1 268 565
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 071	-54 207
Inkomstskatt		-872	-4 269
ÅRETS RESULTAT		142 199	-58 476

24

WD
MR 24/6

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	7	88 970 676	89 188 389
Mark		36 142 340	36 142 340
Summa materiella anläggningstillgångar		125 113 016	125 330 729

Summa anläggningstillgångar		125 113 016	125 330 729
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 400	17 220
Övriga fordringar		52 669	80 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	83 072	81 705
Avräkningskonto förvaltare		265 749	59 904
Summa kortfristiga fordringar		409 890	239 619

Kassa och bank

Kassa och bank		98 603	648 806
Summa kassa och bank		98 603	648 806

Summa omsättningstillgångar		508 493	888 425
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		125 621 509	126 219 154
-------------------------	--	--------------------	--------------------

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		517 650	369 750
Summa bundet eget kapital		92 422 650	92 274 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		200 100	406 476
Årets resultat		142 199	-58 476
Summa fritt eget kapital		342 299	348 000

Summa eget kapital		92 764 949	92 622 750
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials:
WA
MB
OK

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	32 208 788	32 771 924
Summa långfristiga skulder		32 208 788	32 771 924
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	61 960	60 812
Leverantörsskulder		70 251	222 586
Skatteskulder		63 863	66 166
Övriga skulder		56 071	70 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	395 627	404 441
Summa kortfristiga skulder		647 772	824 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 621 509	126 219 154

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

JS. MV - C
MB Eh

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

	2009	2008
Hyresintäkter lokal	336 176	323 292
GA I och GA III	383 716	425 545
Outhyrda garage, enligt ekonomiska planen	-79 019	-129 445
	640 873	619 392

2 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Fastighetsskatt lokaler/garage	19 400	19 400
Betalningspåminnelse	0	700
Krav	0	1 280
	19 400	21 380

PS. WN G
MR Ek

3 Underhåll

	2009	2008
Hiss, besiktning	2 066	1 938
Hiss, serviceavtal	22 690	18 748
	24 756	20 686

4 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	57 012	49 877
Trädgårdsskötsel	23 864	19 890
Snöröjning/sandning	3 758	8 812
Städning Entreprenad	63 524	62 051
Städning utöver avta	3 936	7 946
Inköp parkeringstjän	36 834	43 565
Gemensamhetsanläggning	34 274	21 352
El	92 731	88 989
Uppvärmning	234 801	167 542
Vatten	49 807	46 187
Sophämtning	53 008	42 122
Fastighetsförsäkring	19 422	16 933
Kabel-TV/Bredband	105 109	158 993
Förbruknings invent.	0	2 600
Förbrukningsmaterial	5 758	6 805
Trädgårdskostnader	984	0
Löpande reparationer	63 873	24 658
Städdag/Aktivitet	0	10 839
	848 695	779 161

JS UN C
MS EH

5 Administrationskostnader

	2009	2008
Kreditupplysning	1 744	1 476
Telefon & porto	5 715	5 812
IT-kostnader	8 049	3 527
Mötesarvode	0	1 107
Styrelsearvode	30 000	25 000
Revisionsarvode	8 760	19 397
Arvode förvaltning	65 068	62 484
Övr administrationsk	16 899	11 929
Bankkostnader	3 260	2 720
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Underhållsplan	0	25 338
	140 895	160 190

6 Personalkostnader

	2009	2008
Sociala kostn arvode	8 157	5 855

7 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	92 157 660	92 157 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 157 660	92 157 660
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-469 271	-256 868
Årets avskrivningar	-217 713	-212 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-686 984	-469 271
Akkumulerade nedskrivningar		
Investeringsmoms	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående redovisat värde	88 970 676	89 188 389
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:
A large stylized signature, possibly "S. W. N. C. E."
Below it, "MR E. H."
To the right, "W. N. C. E."
Below that, "MR E. H."

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2009-12-31

2008-12-31

Trygg Hansa	22 079	19 422
UBC, Q1	18 200	16 267
ComHem AB	11 031	11 031
Webbforum	1 845	2 119
Bredbandsbolaget	14 852	14 852
Gemensamhetskostnader, sopsug	5 738	5 647
Telia	325	0
NIC-SE	172	0
Upplupna räntebidrag	8 830	12 367
	83 072	81 705

9 Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 902 000	58 003 000	369 750	406 476	-58 476
Disposition av föregående års resultat			147 900	-206 376	58 476
Årets resultat					142 199
Belopp vid årets utgång	33 902 000	58 003 000	517 650	200 100	142 199

10 Skuld och kortfristig del av lån

2009-12-31

2008-12-31

ÖEB, 1299-01-07525, 3,73%, ffd 2010-02-10	11 450 765	11 462 736
ÖEB, 1299-01-23164, rörlig rta 1,615% 091129	10 200 000	10 700 000
ÖEB, 1299-01-17628, 4,5%, ffd 2013-01-31	10 619 983	10 670 000
Kortfristig del lån	-61 960	-60 812
	32 208 788	32 771 924

Handwritten signature and initials: W N C E, M E

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2009-12-31

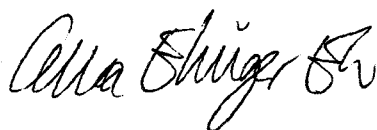
2008-12-31

Upplupna rev.arvoden	12 000	18 000
Upplupna utg.räntor	16 743	43 011
Upplupna soc.avgift	9 000	7 849
Hysesfordringar	262 084	263 306
Fjärrvärme	32 200	30 548
Upplupna styrelsearv	30 000	25 000
Handkassa	0	1 494
Elkostnad beräknad	9 000	9 000
Vattenkostnad	3 054	2 723
Sophämtning, SITA	6 063	3 510
JM	15 483	0
	395 627	404 441

Stockholm 2010-03-08

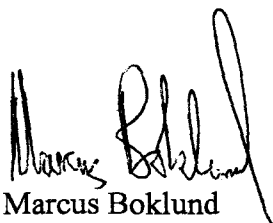

Erik Kellner


Kenneth Jävervall



Lena Ehinger Ek


Willy Nyström


Marcus Boklund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 28 mars 2010


BoRevision Sverige AB
Godkänd revisor
Lelf Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik

Org.nr 769610-1307

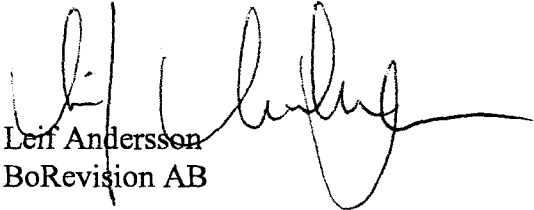
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 28 mars 2010



Lenn Andersson
BoRevision AB