

Årsredovisning

för

Brf Essinge Mälarvik

769610-1307

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Essinge Mälarvik, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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	2013-09-30
Mundipfarma, säljkontor	Ja	42	2013-09-30
Karlsson Uddare, mäklare	Ja	46	2013-09-30

Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och parkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 84 199 000 kr, varav markvärdet utgör 32 950 000 kr, och byggnadsvärdet 51 249 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa Stockholm.

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.

MR
JS. Al
Oh

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid styrelsemötet den 2010-10-26 beslöts att göra december månad 2010 till avgiftsfri månad, samt att för närvarande inte göra någon avgiftshöjning för 2011.

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

Representant från föreningen har deltagit vid fyra styrelsemöten med Samfälligheten för sopsugen.

Representant från föreningen har deltagit ett flertal möten om säkerheten i stora garaget samt bildande av samfällighet för detta.

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

MR
ce
JS
ch

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Samfällighetsföreningen för stora garaget är nu under bildande och föreningen är medlem.

Föreningen har fått krav från Stockholm Vatten att fettavskiljare måste installeras i den lokal som hyrs av Pappas Deli. Delin har tidigare haft dispens, vilken nu har upphört.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-04-26 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	Sammanställande
Era Kapilashrami	

Revisor

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

Föreningens stadgar

För föreningen gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-11-10. *24*

MB *CE*
JS *EH*

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 32 220 764 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 71 485 kr 2010 till 71 000 kr under 2011 vilket är det sista året som bidraget utgår.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta, %	2,98	3,47	4,35	4,14	4,05
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 893	10 910	11 100	11 213	11 477
Lån i förhållande till taxvärde, %	38,27	42,50	43,24	43,68	57,09
Fastighetens belåningsgrad, %	25,62	25,57	26,02	26,23	26,61
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	602	602	602	602	602

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.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	194 399
årets vinst	126 620
	321 019

Styrelsen föreslår följande avsättningar

till yttre fond enligt stadgarna	147 900
i ny räkning överföres	173 119
	321 019

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

MR
Sp. CO
OK

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 781 241	1 781 241
Hysesintäkter	1	703 921	640 873
Övriga rörelseintäkter	2	19 399	19 399
Summa nettoomsättning		2 504 561	2 441 513
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-35 146	-24 756
Driftskostnader	4	-1 005 488	-848 695
Administrationskostnader	5	-135 631	-110 895
Arvoden till styrelsen	6	-38 365	-38 157
Fastighetsskatt		-51 990	-29 360
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 266 620	-1 051 863
Avskrivning byggnad		-223 156	-217 713
Summa avskrivningar		-223 156	-217 713
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 014 785	1 171 937
Ränteintäkter		2 605	3 566
Räntekostnader		-961 530	-1 130 553
Räntebidrag		71 485	99 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725	-1 251
Summa kapitalnetto		-888 165	-1 028 866
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		126 620	143 071
Inkomstskatt		0	-872
ÅRETS RESULTAT		126 620	142 199

MR a
gs. Eh

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	88 747 520	88 970 676
Mark		36 142 340	36 142 340
Summa materiella anläggningstillgångar		124 889 860	125 113 016
Summa anläggningstillgångar		124 889 860	125 113 016
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		7 000	8 400
Övriga fordringar		50 767	52 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 892	83 072
Avräkningskonto förvaltare		379 111	265 749
Summa kortfristiga fordringar		535 770	409 890
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		328 741	98 603
Summa kassa och bank		328 741	98 603
Summa omsättningstillgångar		864 511	508 493
SUMMA TILLGÅNGAR		125 754 371	125 621 509
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		33 902 000	33 902 000
Upplåtelseavgift		58 003 000	58 003 000
Föreningens fond för yttre underhåll		665 550	517 650
Summa bundet eget kapital		92 570 550	92 422 650
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		194 399	200 100
Årets resultat		126 620	142 199
Summa fritt eget kapital		321 019	342 299
Summa eget kapital		92 891 569	92 764 949

MR
m
ce
J
ch

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	32 170 765	32 208 788
Summa långfristiga skulder		32 170 765	32 208 788
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	50 000	61 960
Leverantörsskulder		94 108	70 251
Skatteskulder		82 223	63 863
Övriga skulder		35 707	56 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	429 999	395 627
Summa kortfristiga skulder		692 037	647 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 754 371	125 621 509

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga
24

MB a
JS. Ch

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

	2010	2009
Hyresintäkter lokal	331 288	336 176
GA I och GA III	441 208	383 716
Outhyrda garage, enligt ekonomiska planen	-68 575	-79 019
	703 921	640 873

2 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Fastighetsskatt lokaler/garage	19 400	19 400

MB a
SP eh

3 Underhåll

	2010	2009
Hiss, besiktning	2 106	2 066
Hiss, serviceavtal	26 518	22 690
Yttre reparationer	1 712	0
Reparationer ventilation	4 810	0
	35 146	24 756

4 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	64 769	57 012
Trädgårdsskötsel	24 085	23 864
Snöröjning/sandning	34 270	3 758
Städning Entreprenad	69 036	63 524
Städning utöver avtal	1 613	3 936
Inköp parkeringstjänster	43 617	36 834
Gemensamhetsanläggning	39 329	34 274
El	89 661	92 731
Uppvärmning	336 039	234 801
Vatten	49 522	49 807
Sophämtning	60 246	53 008
Fastighetsförsäkring	23 965	19 422
Kabel-TV/Bredband	106 014	105 109
Förbrukningsmaterial	985	5 758
Trädgårdskostnader	984	984
Löpande reparationer	60 389	63 873
Städdag/Aktivitet	964	0
	1 005 488	848 695

24

MR a
gs. Eh

5 Administrationskostnader

	2010	2009
Kreditupplysning	1 328	1 744
Telefon & porto	6 846	5 715
IT-kostnader	6 576	8 049
Revisionsarvode	14 760	8 760
Arvode förvaltning	70 864	65 068
Övriga administrationskostnader	14 668	16 899
Bankkostnader	3 200	3 260
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Underhållsplan	15 990	0
	135 632	110 895

6 Arvoden till styrelsen

	2010	2009
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala kostnader arvode	8 365	8 157
	38 365	38 157

7 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	92 157 660	92 157 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 157 660	92 157 660
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-686 984	-469 271
Årets avskrivningar	-223 156	-217 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-910 140	-686 984
Akkumulerade nedskrivningar		
Investeringsmoms	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående redovisat värde	88 747 520	88 970 676
Taxeringsvärden byggnader	51 249 000	54 511 000
Taxeringsvärden mark	32 950 000	21 425 000
	84 199 000	75 936 000

MR
9/5
OK

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Trygg Hansa	20 747	22 079
UBC, QI	0	18 200
ComHem AB	11 604	11 031
Webbforum	2 306	1 845
Bredbandsbolaget	14 852	14 852
Gemensamhetskostnader, sopsug	5 796	5 738
Telia	0	325
NIC-SE	0	172
Upplupna räntebidrag	6 367	8 830
Upplupna hyresinkomster	37 220	0
	98 892	83 072

9 Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 902 000	58 003 000	517 650	200 100	142 199
Disposition av föregående års resultat:			147 900	-5 701	-142 199
Årets resultat					126 620
Belopp vid årets utgång	33 902 000	58 003 000	665 550	194 399	126 620

10 Långfristiga skulder

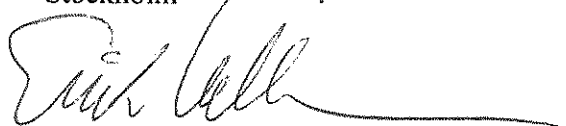
	2010-12-31	2009-12-31
ÖEB, 1299-01-07525, 3,73%, ffd 2010-02-10	0	11 450 765
ÖEB, 1299-01-23164, rörlig rta 2,623%	10 199 462	10 200 000
ÖEB, 1299-01-17628, 4,5%, ffd 2013-01-31	10 570 000	10 619 983
ÖEB, 1299-01-38439, 3,55%, ffd 2014-06-30	5 000 000	0
ÖEB, 1299-01-35677, 2,623% rörlig rta	6 450 764	0
Kortfristig del lån	-50 000	-61 960
	32 170 226	32 208 788

MR
J. A
Ch

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna utgiftsräntor	36 353	16 743
Upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Förskottsbetalda avgifter o hyror	251 485	262 084
Fjärrvärme	47 206	32 200
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Elkostnad beräknad	8 922	9 000
Vattenkostnad	3 093	3 054
Sophämtning, SITA	6 917	6 063
Wiab Service	2 645	0
JM	22 378	15 483
	429 999	395 627

Stockholm

27 april 2011



Erik Kellner



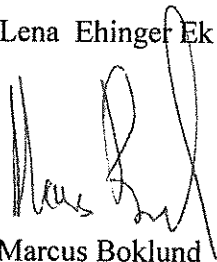
Kenneth Jävervall



Lena Ehinger Ek



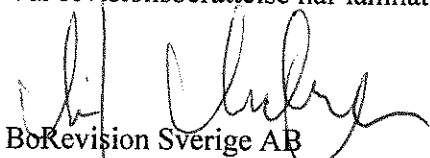
Willy Nyström



Marcus Boklund

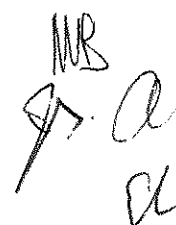
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2011



BoRevision Sverige AB

~~Godkänd revisor~~



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik
Org.nr 769610-1307

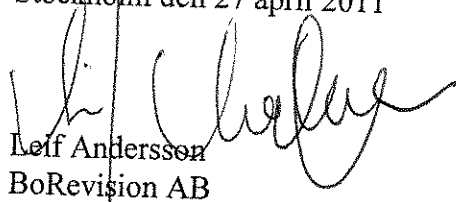
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 27 april 2011


Lef Andersson
BoRevision AB