

Årsredovisning

för

Brf Essinge Mälarvik

769610-1307

Räkenskapsåret

2007

DL 00 11

Styrelsen för Brf Essinge Mälarvik, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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 5 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
Delikatessbutik	Ja	99	2010-09-30
Mundipfarma, 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 Länsförsäkringar 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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under perioden 2007-01-01 -- 2007-12-31. Ett nytt avtal har även tecknats med JM AB för perioden 2008-01-01 -- 2008-12-31. Städpoolen AB ansvarar för städningen 2007 och 2008. Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris på 50 733 kr/kvm.

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

Efter en detaljerad genomgång av föreningens ekonomi vid styrelsemöte den 18 oktober 2007 beslutades att göra december månad 2007 till en avgiftsfri månad.

Vid styrelsemöte den 4 december 2007 beslutades att tillsvidare under 2008 behålla oförändrad avgift till föreningen.

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

Styrelsen utförde i samband med garantibesiktningen stadgeenlig besiktning av fastigheten. Styrelsen fann inget anmärkningsvärt.

Med endast ett fåtal kvarvarande punkter har JM AB nu åtgärdat samtliga garantianmärkningar.

Ett kolfilter har installerats i cykelkällaren för att ta bort matoset i frånluften till garaget.

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 räkenskapsårets utgång

Lånet på 10.974.700 kr hos ÖEB löstes den 31 januari 2008. Nytt lån på 10.700.000 kr med rörlig ränta tecknades med ÖEB. Detta innebar en amortering med 274 tkr.

Avtal har tecknats med WIAB för den obligatoriska energideklarationen, som kommer att upprättas under 2008.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2007-04-26 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Kjell Nilsson	ledamot	Ordförande
Erik Kellner	ledamot	Vice ordförande
Cecilia Granath	ledamot	
Kenneth Jävervall	ledamot	
Ingmar Wigh	ledamot	
Karoline Mårtensson	suppleant	
Carl Wahlbom	suppleant	

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

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Margareta Kellner-Solli Sammankallande
Era Kapilashrami

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 33 099 348 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 298 128 kr 2006 till 206 480 kr 2007.

Nyckeltal

	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta, %	4,14	4,05
Lån per kvm, bostadsyta	11 213	11 477
Lån i förhållande till tax.värde, %	43,68	57,09
Fastighetens belåningsgrad, %	26,23	26,61
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	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	353 145
årets vinst	201 230
	554 375

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	406 475
	554 375

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

Resultaträkning

	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 781 241	1 781 229
Hysesintäkter	1	638 673	605 994
Övriga rörelseintäkter	2	18 636	52 446
Summa nettoomsättning		2 438 550	2 439 669
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-9 976	-1 838
Driftskostnader	4	-660 948	-726 933
Administrationskostnader	5	-149 102	-135 144
Personalkostnader	6	-7 964	-5 139
Fastighetsskatt		-29 360	-41 540
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-857 350	-910 594
Avskrivning byggnad		-207 226	-25 840
Summa avskrivningar		-207 226	-25 840
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 373 974	1 503 235
Ränteintäkter		14 739	9 506
Räntekostnader		-1 388 440	-1 374 618
Räntebidrag		206 480	298 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 346	-564
Summa kapitalnetto		-1 169 567	-1 067 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		204 407	435 687
Inkomstskatt		-3 177	-199 192
ÅRETS RESULTAT		201 230	236 495

[Handwritten signature]

Balansräkning

Not

2007-12-31

2006-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	7	89 400 792	89 608 018
Mark		36 142 340	36 142 340
Summa materiella anläggningstillgångar		125 543 132	125 750 358

Summa anläggningstillgångar

125 543 132 125 750 358

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 500	28 684
Hyses- och avgiftsfordringar		150	210
Övriga fordringar		244 394	297 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 835	102 714
Avräkningskonto förvaltare		257 614	539 612
Summa kortfristiga fordringar		578 493	968 816

Kassa och bank

Kassa och bank		501 884	851 355
Summa kassa och bank		501 884	851 355

Summa omsättningstillgångar

1 080 377 1 820 171

SUMMA TILLGÅNGAR

126 623 509 127 570 529

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		221 850	73 950
Summa bundet eget kapital		92 126 850	91 978 950

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		353 145	264 551
Årets resultat		201 230	236 495
Summa fritt eget kapital		554 375	501 046



Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Summa eget kapital		92 681 225	92 479 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	33 099 348	33 881 458
Summa långfristiga skulder		33 099 348	33 881 458
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	68 900	68 900
Leverantörsskulder		87 931	145 750
Skatteskulder		273 269	536 288
Övriga skulder		-237	14 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	413 073	443 388
Summa kortfristiga skulder		842 936	1 209 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 623 509	127 570 529
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		34 000 000	34 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

[Handwritten signature]

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

	2007	2006
Hyresintäkter lokal	300 165	233 480
10 st momspliktiga platser, GA I	124 592	123 760
14 st ej momspliktiga platser, GA III	213 916	248 754
	638 673	605 994

2 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Fastighetsskatt lok.	17 866	31 292
Betalningspåminnelse	450	350
Krav	320	480
Övriga intäkter	0	20 324
	18 636	52 446

3 underhåll

	2007	2006
Hiss, besiktning	1 897	1 838
Hiss, serviceavtal	8 079	0
	9 976	1 838

4 Driftskostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel	53 939	59 849
Trädgårdsskötsel	21 650	27 197
Snöröjning/sandning	23 644	26 537
Städning Entreprenad	58 623	57 631
Städning utöver avta	5 461	2 946
Inköp parkeringstjän	25 609	40 584
Gemensamhetsanläggni	6 422	26 770
El	87 020	100 949
Uppvärmning	140 681	141 601
Vatten	63 903	50 078
Sophämtning	26 230	28 161
Fastighetsförsäkring	27 468	25 173
Kabel-TV/Bredband	56 483	94 600
Lokalhyra	0	2 900
Förbruknings invent.	31 015	0
Förbrukningsmaterial	19 859	4 660
Trädgårdskostnader	6 360	0
Löpande reparationer	6 581	37 297
	660 948	726 933

[Handwritten signature]

5 Administrationskostnader

	2007	2006
Kreditupplysning	1 599	621
Telefon & porto	7 036	4 678
IT-kostnader	2 302	0
Styrelsearvode	31 834	10 874
Revisionsarvode	25 710	37 500
Arvode förvaltning	62 731	63 700
Övr administrationsk	15 955	12 676
Bankkostnader	535	5 095
Föreningsavgifter	1 400	0
	149 102	135 144

6 Personalkostnader

	2007	2006
Sociala kostn arvode	8 277	6 064
Företagsstöd 5%	-313	-925
	7 964	5 139

7 Byggnad

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	92 157 660	92 157 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 157 660	92 157 660
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-49 642	-23 802
Årets avskrivningar	-207 226	-25 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 868	-49 642
Akkumulerade nedskrivningar		
Investeringsmoms	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående redovisat värde	89 400 792	89 608 018
Taxeringsvärden byggnader	54 511 000	42 304 000
Taxeringsvärden mark	21 425 000	17 050 000
	75 936 000	59 354 000

 11.11.11

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Länsförsäkringar	15 130	23 732
UBC, Q1	15 621	16 082
ComHem AB	10 417	9 921
Lux SFF	0	5 641
Webbforum	0	1 992
Upplupna hyresinkomster	0	20 500
Upplupna räntebidrag	17 667	24 845
	58 835	102 713

9 Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 902 000	58 003 000	73 950	353 145	236 495
Disposition av föregående års resultat			147 900		-236 495
Årets resultat					201 230
Belopp vid årets utgång	33 902 000	58 003 000	221 850	353 145	201 230

10 Skuld och kortfristig del av lån

	2007-12-31	2006-12-31
ÖEB, 1299-01-07525, 3,73%, ffd 2010-02-10	11 473 548	11 483 210
ÖEB, 1299-01-08416, 4,39%, ffd 2008-01-31	10 974 700	10 983 940
ÖEB, 1299-01-17628, 4,5%, ffd 2013-01-31	10 720 000	11 483 208
Kortfristig del lån	-68 900	-68 900
	33 099 348	33 881 458

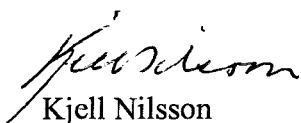
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna rev.arvoden	28 000	28 750
Upplupna utg.räntor	7 735	7 629
Upplupna soc.avgift	8 100	4 999
Förutb. årsavgifter, avgiftsfri månad	300 227	248 257
Fjärrvärme 0712	16 031	16 435
Övriga poster	0	6 387
Upplupna styrelsearv	25 000	16 666

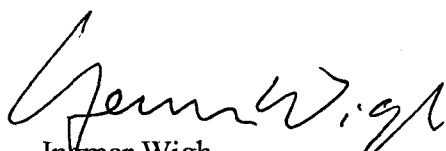
[Handwritten signatures and initials]

Handkassa 2007	3 008	0
Elkostnad 0712, beräknad	15 000	19 766
Teknisk förvaltning JM 0504-0512	0	40 500
Teknisk förvaltning JM 0601-0612	0	54 000
Telefon, 3G	318	0
Vattenkostnad	6 196	0
Sophämtning, SITA	3 456	0
	413 071	443 389

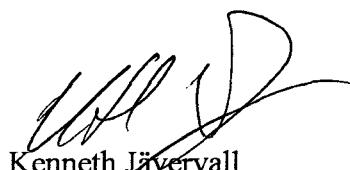
Stockholm den 16 mars 2008


Kjell Nilsson


Erik Kellner


Ingemar Wigh


Cecilia Granath


Kenneth Järvall

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2008

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik

Org nr 769610-1307

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarvik för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

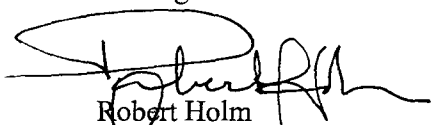
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor