Årsredovisning för

Brf Essinge Brygga

769609-7646

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Brf Essinge Brygga
Org.nr 769609-7646

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Martin Svenningsen	Ordförande
Johanna Högberg	Vice ordförande
Jen Ahlberg	Ledamot
Leif Jansson	Ledamot
Per Wellton	Ledamot
Tore Lund	Suppleant
Erik Bergvall	Suppleant
Anette Fredriksson	Suppleant (entledigad 14 oktober 2009)
Claes af Sillén	Suppleant (entledigad 14 oktober 2009)

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Robert Holm som huvudansvarig. Hans Norman på Öhrlings PricewaterhouseCoopers är vald som suppleant.
Båda valdes vid föreningsstämman 2009.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Olle Berggård sammankallande, Eva Polzer och Judith af Sillén

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 27 maj 2009.
Föreningen hade vid årets slut 230 medlemmar (föregående år 240).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Lux 6 i Stockholms kommun omfattande adresserna Primusgatan 70 - 84.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 159 medlemslägenheter har 18 överlåtits under året.

I föreningens fastighet finns 25 parkeringsplatser varav som hyrs ut till medlemmar. Under verksamhetsåret har föreningen själv tagit över driften av garaget. Samtliga platser är uthyrda, och det finns en omfattande kö.

Föreningen har också del i ett större garage, där föreningen disponerar 86 platser. Beläggningen har varit 78%. Garaget ska drivas som samfällighet med övriga föreningar i området. (Se mer under punkten **Väsentliga händelser under året.)**

Under 2009 byggdes fem nya förråd för uthyrning till medlemmar under längre eller kortare tid. Samtliga förråd har hyrts ur.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.
Från 1 januari 2010 tas förvaltningen över av UBC.

Avgifter och hyror

Under 2009 beslutades höjdes avgiften med 5% den första januari efter beslut 2008. Styrelsen har under året inge beslutat om några andra förändringar i avgifterna.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	10 034	9 532	9 463	9 381	9 070
Rörelseresultat	5 973	5 828	5 528	5 998	5 711
Res. efter fin. Poster	3 036	1 248	1 557	2 441	1 908
Balansomslutning	529 015	528 627	528 198	529 741	537 049
Fond för yttre underhåll	1 508	908	605	333	0

Väsentliga händelser under året

Under 2009 har garantireparationer av föreningens fasader, yttergård och entréer genomförts efter hårda påtryckningar från styrelsen. JM fann fel konstruktion i dräneringen vid fastighetens sockel mot innergården, vilket lett till fuktskador pga av kapilläreffekt i de nedersta delarna av fasaden. Dessa fel har åtgärdats, ny dränering har lagts och fasaden har bytts ut.

Över vid entréerna har taken rättats till. Kvarstår gör lackningsarbeten av ytterdörrarna. Efterbesiktning av reparationerna ska ske under 2010

Styrelsen har gjort en upphandling av ny ekonomisk förvaltning, och beslutade att byta förvaltare till UBC i Uppsala.

Den tekniska förvaltningen kvarstår hos Fastighetsägarna.

Föreningen genomförde lagstadgad radonmätning, som visade helt normala värde i fastigheten, förutom i en lägenhet pga felaktig ventilation. Denna lägenhet åtgärdas under 2010.

Föreningen är delägare i samfälligheten Lux för sopsugsanläggningen, och har representerats i samfällighetens styrelse av Tore Lund. Samfälligheten har under året arbetet med att få så stor driftsäkerhet som möjligt, då leverantören Resta haft vissa svårigheter att upprätthålla avtalens mål. Detta kommer att resultera i inköp av ny sopsugsbil för att klara åtagandena.

Erik Bergwall och Martin Svenningsen har representerat föreningen i arbetet med bildande av samfällighet för det stora garaget i området. Här har BRF Essinge Bryggas krav på en överbesiktning av golvkonstruktionen i garaget resulterat att man funnit flera konstruktionsfel. Byggherren JM har under året jobbat med att hitta metoder för att åtgärda skadorna, vilket planeras slutföras under 2010. På grund av bristerna har de inblandade föreningarna vägrat bilda samfälligheten innan dessa är åtgärdade.

Dessutom har det gjorts en omfattande insatser för att öka säkerheten i garaget med hjälp av aktiv kameraövervakning och rondering av väktare.

Aktiviteter

Under året har två städdagar arrangerats. Cirka en tredjedel av föreningens hushåll har varit representerade på vid varje tillfälle.

Trädgårdsgruppen har med stort engagemang i vanlig ordning sett till att hålla föreningens blomsterarrangemang i skick, och också ansvarat för dekoration och utsmyckning i trapphusen. Gruppen har också påbörjat arbetet med en större översyn av föreningens grönytor med hjälp av trädgårdsarkitekt.

Framtida underhåll

Under 2010 kommer samtliga stammar i föreningen att spolas. Detta är en naturlig åtgärd som bör göras var 5-10 år.

Låskolvarna i samtliga soprum byts i februari 2010.

Golven i källarentréerna målas om under mars 2010.

Brf Essinge Brygga
Org.nr 769609-7646

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	3 024 329
Balanserat resultat	2 970 701
	5 995 030

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-24 815
Överföring till Fond för yttre underhåll	600 000
Balanserat resultat	~~5 419 875~~ 5370215
	5 997 030

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Brf Essinge Brygga
769609-7646

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-01-01-2009-12-31*	*2008-01-01-2008-12-31*
Nettoomsättning	*1*	10 034 112	9 532 574
		10 034 112	9 532 574
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-3 658 335	-3 358 291
Underhåll	*3*	-24 816	-
Avskrivningar		-378 000	-346 119
Rörelseresultat		5 972 961	5 828 164
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*4*	499 405	757 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	*5*	-3 436 560	-5 337 217
Resultat efter finansiella poster		3 035 806	1 248 141
Resultat före skatt		3 035 806	1 248 141
Skatt på årets resultat		-11 477	-32 813
Årets resultat		3 024 329	1 215 328

Brf Essinge Brygga
769609-7646

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-12-31*	*2008-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	523 297 743	523 675 743
		523 297 743	523 675 743
Summa anläggningstillgångar		523 297 743	523 675 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	1 407 460	2 652 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	203 959	219 873
		1 611 419	2 872 413
Kassa och bank	9	4 105 823	2 122 826
Summa omsättningstillgångar		5 717 242	4 995 239
SUMMA TILLGÅNGAR		529 014 985	528 670 982

Brf Essinge Brygga
769609-7646

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-12-31*	*2008-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*10*		
Bundet eget kapital			
Insatser		161 206 000	161 206 000
Upplåtelseavgifter		241 192 000	241 192 000
Fond för yttre underhåll		1 507 950	907 950
		403 905 950	403 305 950
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 970 701	2 355 373
Årets resultat		3 024 329	1 215 328
		5 995 030	3 570 701
Summa eget kapital		409 900 980	406 876 651
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	117 301 284	120 030 812
		117 301 284	120 030 812
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		298 716	250 000
Leverantörsskulder		351 064	284 991
Skatteskulder		79 477	191 381
Övriga skulder		63 729	43 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	1 019 735	993 746
		1 812 721	1 763 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		529 014 985	528 670 982

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder		
Ställda säkerheter	130 000 000	130 000 000
Summa	**130 000 000**	**130 000 000**

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekomendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

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

Styrelsen har beslutat om ny avskrivningsplan från 2007, enligt ny 100-årig plan

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

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	Enligt trappa

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	8 498 277	8 054 106
Hyror	1 375 553	1 358 961
Försäkringsersättning	31 606	-
Övriga intäkter	128 676	119 507
Summa	**10 034 112**	**9 532 574**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	508 473	487 465
Reparationer	176 352	160 512
El	274 742	271 846
Uppvärmning	1 008 666	944 213
Vatten	147 375	162 965
Sophämtning	125 572	120 439
Försäkringspremier	68 055	62 552
Fastighetsskatt lokaler	68 000	68 000
Övriga fastighetskostnader	431 867	328 129
Kabel TV	445 121	434 241
Styrelsearvoden	119 900	115 000
Löner	7 000	-
Sociala avgifter	35 427	35 440
Revisionsarvoden	42 263	21 986
Förvaltningsarvode	157 497	127 868
Övr externa tjänster	27 431	5 113
Övriga driftskostnader	14 594	12 522
Summa	**3 658 335**	**3 358 291**

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

Byggnad	24 816	-
	24 816	**-**

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	43 636	117 551
Räntebidrag	455 769	638 076
Ränteintäkter skattefria	-	1 567
Summa	**499 405**	**757 194**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	3 436 560	5 337 217
Summa	**3 436 560**	**5 337 217**

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	314 857 800	314 857 800
-Mark	209 905 200	209 905 200
	524 763 000	524 763 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 087 257	-741 138
-Årets avskrivning enligt plan	-378 000	-346 119
	-1 465 257	-1 087 257
Redovisat värde vid årets slut	**523 297 743**	**523 675 743**
Taxeringsvärde		
Byggnader	219 800 000	219 800 000
Mark	87 000 000	87 000 000
	306 800 000	306 800 000
Bostäder	300 000 000	300 000 000
Lokaler	6 800 000	6 800 000
	306 800 000	306 800 000

Not 7 Övriga fordringar

Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Stockholm AB	778 556	2 539 776
Avräkningskonto hos UBC	605 928	-
Skattekonto	20 628	112 344
Övrigt	2 348	420
	1 407 460	**2 652 540**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

UBC	59 510	22 421
Com Hem	72 936	-
Försäkring, Trygg Hansa	11 526	10 426
Europark	-	22 006
Bredband	-	22 490
Electrolux	14 105	12 949
Fastighetsägarna	7 901	7 922
Telia	-	870
One.Com	-	144
Bredbandsbolaget	-	67 472
Räntebidrag	37 981	53 173
	203 959	**219 873**

Not 9 Kassa och bank

Kassa	87 374	59 897
Bank	4 018 449	2 062 929
	4 105 823	**2 122 826**

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
	Insatser	*Upp-låtelse avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	161 206 000	241 192 000	907 950	2 355 373	1 215 328	406 876 651
Disposition enligt stämmobeslut			600 000	615 328	-1 215 328	
Årets resultat	-	-			3 024 329	3 024 329
Belopp vid årets utgång	**161 206 000**	**241 192 000**	**1 507 950**	**2 970 701**	**3 024 329**	**409 900 980**

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering / slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2009-12-31*	*Amortering / upplåning*	*Skuldbelopp 2008-12-31*
Swedbank	2010-12-06	4,00%	16 600 000	-250 000	16 850 000
Swedbank	2013-09-25	3,49%	42 000 000	-860 279	42 860 279
Swedbank	rörligt	rörlig	37 000 000	-570 533	38 570 533
Swedbank	rörligt	rörlig	22 000 000		22 000 000
Kortfristig del			-298 716		-250 000
			117 301 284	**-1 680 812**	**120 030 812**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	*2008*
Bankavgift	1 501	-
Förutbetalda hyror och avgifter	614 523	617 340
Räntor	329 728	187 332
Sociala avgifter	17 083	-
El	4 125	8 646
Revisionsarvode	20 000	20 000
SITA	-	6 686
Bredbandsbolaget försk.utbet bidrag 2010	4 452	31 164
Fjärrvärme	-	116 591
Vatten	28 323	5 987
	1 019 735	**993 746**

Underskrifter

Stockholm 2010 05 - 10

Martin Svenningsen

Leif Jansson

Jen Ahlberg

Johanna Högberg

Per Wellton

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010 -05- 11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Av föreningen vald auktoriserad revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga

Org nr 769609-7646

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga för år 2009. 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 den 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 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 11 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor