

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Essinge Terrass**

769613-0132

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Essinge Terrass, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2016.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 5 i Stockholms kommun den 1 februari 2006.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sju våningar samt tre källarvåningar med totalt 100 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är 8 040 kvm och lokalytan 287 kvm. Föreningen disponerar 71 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
33 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
<u>2 st</u>	6 rum och kök
100 st	

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med fastigheterna Köksfläkten 1-4 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik), 6 (Brf Essinge Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård 9) samt Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Föreningens andelstal är fastställt till 7 919/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning GA 5 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

#### Luxgaragets Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Luxgaragets Samfällighetsförening som sköter garage med gångväg, trappa och hiss. Föreningens andelstal är 71 av 445.

#### Väsentliga servitut

Fastigheten har servitutsrätt för anläggning av markområde för bl.a. uteplatser. Belastar Köksfläkten 6 till förmån för Köksfläkten 5.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift 2013-2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 267 283 000 kr, varav byggnadsvärde 156 200 000 kr och markvärd 111 083 000 kr. Värdeår är 2007.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel och fastighetsjour med Valvet Stockholm AB. Avtal har tecknats med Städpoolen AB för trappstädning.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 29 mars 2006.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften sänktes 10 % 1 januari 2016 och januari 2016 var avgiftsfri. Genomsnittlig årsavgift 2016 var 617 kr/kvm boyta.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2016 haft följande sammansättning:

Roger Björk	Ordförande
Lars-Inge Larsson	Kassör
Karin Åge	Ledamot
Thomas Bergström	Ledamot, flyttat och avgått
Julia Backström	Ledamot, flyttat och avgått
Gunilla Rosén	Suppleant
Susanne Hendel	Suppleant
Pablo Demierre	Suppelant
Liv Almskog	Suppleant, avgått
Joakim Ålgård	Adjungerad suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft nära kontakt med medlemmar, förvaltare, rådgivare, banker och leverantörer. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Matz Ekman, huvudansvarig  
Hans Norman, suppleant

### Valberedning

Mikael Lazar  
Anders Hendel

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Uppgradering av bredbandsnätet har genomförts. Tidigare 100Mb/s hastigheten har uppdaterats till 250 Mb/s till nytta för de som arbetar med stora datamängder samt en förbättring vid streamad film. Det fungerar bra och leverantör är som tidigare Telenor/ Bredbandsbolaget. Kostnaden ingår i avgiften.

Nytt avtal har ingåtts med COMHEM om att standardutbudet av kanaler som ingår graderas upp till digital teknik från tidigare analog. Höjningen av priset blev så pass låg att den inkluderats i avgiften till föreningen.

I gästlägenheten skall vi installera ett luftvärmesystem för att förbättra komforten för våra gäster. Bättre värme om vintern och behagligare temperatur även sommardag. Dessutom har uppdatering gjorts av inredningen i lägenheten.

Skalskyddet har kraftigt uppdaterats med en IR-lösning för post, tidningsutbärning etc. Detta medför att företaget inte skall få tillgång till portkod och därmed mindre spridning av dessa. I samband med detta har kameror installerats i entréerna samt i soprummen.

Ekonomi är bra pga av de låga räntor vi numera har, så en extra amortering på 1 miljon har gjorts under 2016 och januari månader för 2016 och 2017 har varit avgiftsfria. Under 2017 kommer bl.a. vårt största lån på 36 miljoner att läggas om.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 163 (164) medlemmar. Under året har 21 medlemmar tillträtt samt 22 medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 (13) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	6 511	7 570	7 094	7 561
Resultat efter finansiella poster	-1 373	-1 132	-1 780	1 031
Avskrivningar	-3 006	-3 006	-2 954	-415
Resultat exkl avskrivningar	1 633	1 874	1 174	1 446
Soliditet (%)	73,27	72,84	72,50	72,59
Skuldränta (%)	1,45	2,46	2,76	2,94
Fastighetslån kr/kvm	12 276	12 610	12 827	12 913
Årsavgift kr/kvm *	617	748	685	748

\* 2016 och 2014 var en månad avgiftsfri.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

##### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

##### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

##### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

##### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 999 000	122 236 000	2 112 562	2 004 737	-1 132 027	<b>275 220 272</b>
Disposition av föregående års resultat:			392 000	-1 524 027	1 132 027	<b>0</b>
Årets resultat					-1 372 664	<b>-1 372 664</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>149 999 000</b>	<b>122 236 000</b>	<b>2 504 562</b>	<b>480 710</b>	<b>-1 372 664</b>	<b>273 847 608</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	480 710
årets förlust	-1 372 664
	<b>-891 954</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	392 000
i ny räkning överföres	-1 283 954
	<b>-891 954</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 510 664	7 570 001
Övriga rörelseintäkter	3	0	98 430
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 510 664</b>	<b>7 668 431</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 880 166	-2 765 550
Övriga externa kostnader	5	-440 418	-399 662
Personalkostnader	6	-115 751	-116 157
Avskrivningar	7	-3 005 953	-3 005 953
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 442 288</b>	<b>-6 287 322</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>68 376</b>	<b>1 381 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 222	2 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 446 262	-2 515 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 441 040</b>	<b>-2 513 136</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 372 664</b>	<b>-1 132 027</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 372 664</b>	<b>-1 132 027</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	371 378 918	374 384 871
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>371 378 918</b>	<b>374 384 871</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	49 500	49 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 500</b>	<b>49 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>371 428 418</b>	<b>374 434 371</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 478	42 528
Övriga fordringar	9	1 384 453	2 496 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	485 664	436 272
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 907 595</b>	<b>2 975 059</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		397 597	444 248
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>397 597</b>	<b>444 248</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 305 192</b>	<b>3 419 307</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>373 733 610</b>	<b>377 853 678</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 235 000	272 235 000
Fond för yttre underhåll		2 504 562	2 112 562
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>274 739 562</b>	<b>274 347 562</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		480 710	2 004 737
Årets resultat		-1 372 664	-1 132 027
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-891 954</b>	<b>872 710</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>273 847 608</b>	<b>275 220 272</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	98 014 107	100 701 107
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>98 014 107</b>	<b>100 701 107</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	687 000	687 000
Leverantörsskulder		154 224	277 181
Skatteskulder		342 870	311 980
Övriga skulder	12	119 852	156 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	567 949	499 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 871 895</b>	<b>1 932 299</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>373 733 610</b>	<b>377 853 678</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 372 664	-1 132 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 005 953	3 005 953
Förändring skatteskuld/fordran		29 559	1 608
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 662 848</b>	<b>1 875 534</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		5 050	-2 704
Förändring av kortfristiga fordringar		45 089	-100 574
Förändring av leverantörsskulder		-122 957	17 402
Förändring av kortfristiga skulder		31 662	-477 591
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 621 692</b>	<b>1 312 067</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-2 687 000	-1 744 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 687 000</b>	<b>-1 744 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 065 308</b>	<b>-432 183</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 685 814	3 117 996
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 620 506</b>	<b>2 685 813</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år från husens uppförande
Byggnadstillbehör/tillkommande utgifter	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	4 958 635	6 010 716
Hyror lokaler	580 711	557 757
Hyror bilplatser	876 560	889 041
Hyror gästlägenhet	33 300	54 300
Hyror förråd	31 544	28 833
Fakturerat Luxgaraget SFF	29 914	29 355
	<b>6 510 664</b>	<b>7 570 002</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Ersättning från JM för vattenskador	0	94 481
Ersättning från medlem för lås	0	3 949
	<b>0</b>	<b>98 430</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	93 614	91 986
Trädgårdsskötsel	55 812	55 812
Städkostnader	160 870	148 906
Hyra av entrémattor	14 561	16 412
Snöröjning/sandning	70 872	66 854
Hisskostnader	67 587	66 454
Inköp av parkeringstjänster	46 029	44 415
Gemensamhetsanläggning, garage	279 852	279 852
Gemensamhetsanläggning, sopsug	91 860	91 811
Reparationer	185 822	153 226
Hissreparationer	6 179	38 037
Trädgård och utemiljö	6 859	7 783
Periodiskt underhåll: Montage av kameror	102 448	0

Periodiskt underhåll: Utbyte torktumlare	0	42 500
Periodiskt underhåll: Fuktmätning fasad	0	74 572
Fastighetsel	130 799	126 738
Uppvärmning	881 510	825 192
Vatten och avlopp	168 637	160 264
Avfallshantering	101 508	98 005
Försäkringskostnader	68 666	59 753
Kabel-tv	119 066	115 660
Bredband	172 500	172 500
Förbrukningsinventarier	13 441	7 110
Förbrukningsmaterial	41 674	21 708
	<b>2 880 166</b>	<b>2 765 550</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetskatt	122 830	94 540
Fastighetsavgift	63 400	62 100
Telefoni	7 693	6 413
Hemsida	3 923	3 923
Porto	6 300	7 223
Föreningsgemensamma kostnader	13 167	23 611
Revisionsarvode	29 340	33 589
Ekonomisk förvaltning	139 077	142 198
Bankkostnader	3 250	3 250
Konsultarvoden	3 480	1 281
Underhållsplan	9 324	9 217
Medlems-/föreningsavgifter	4 860	4 860
Övriga poster	33 775	7 457
	<b>440 419</b>	<b>399 662</b>

### Not 6 Personalkostnader

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala avgifter	25 751	26 157
	<b>115 751</b>	<b>116 157</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>277 486 800</b>	<b>277 486 800</b>
Ingående avskrivningar	-8 236 929	-5 230 976
Årets avskrivningar	-3 005 953	-3 005 953
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 242 882</b>	<b>-8 236 929</b>
Redovisat värde mark	105 135 000	105 135 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>105 135 000</b>	<b>105 135 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>371 378 918</b>	<b>374 384 871</b>
Taxeringsvärden byggnader	156 200 000	155 200 000
Taxeringsvärden mark	111 083 000	85 254 000
	<b>267 283 000</b>	<b>240 454 000</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	49 500	49 500
	<b>49 500</b>	<b>49 500</b>

33 st aktier à 1 500 kr. Under 2016 var aktieutdelningen 4 620 kr.

### Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	161 544	160 213
Avräkningskonto förvaltare	1 222 909	2 241 565
Ersättning från JM	0	94 481
	<b>1 384 453</b>	<b>2 496 259</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	68 666	62 424
Kabel-TV	42 494	29 575
Fastighetsskötsel	19 227	19 020
Bredband	53 750	43 125
Gemensamhetsanläggning, garage	69 963	69 963
Gemensamhetsanläggning, sopsug	22 965	22 965
Ekonomisk förvaltning	40 299	40 720
Avräkning garagehyror	148 800	148 480
Debiterat för gästlägenhet	19 500	0
	<b>485 664</b>	<b>436 272</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2,78	2017-06-01	36 341 446	36 341 446
Stadshypotek	0,64	2017-07-04	9 880 332	9 880 332
Stadshypotek	0,451	2017-12-29	9 000 819	10 000 819
Stadshypotek	0,90	2018-06-30	9 648 510	11 335 510
Stadshypotek	0,82	2018-12-30	33 830 000	33 830 000
Avgår kortfristig del av lån			-687 000	-687 000
			<b>98 014 107</b>	<b>100 701 107</b>

Förfaller senare än fem år: 95 266 107 kr

### Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdeskatt	119 852	78 502
Deponerad lokalhyra	0	78 000
	<b>119 852</b>	<b>156 502</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	71 233	67 720
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Sociala avgifter	28 278	28 278
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	12 603	12 632
Fjärrvärme	128 319	115 060
Avfallskostnader	8 701	6 629
Snöröjning	12 934	4 811
Reparationer	14 465	0
Parkeringsadministration	3 639	3 691
Kabel-tv	10 624	0
Förutbetalda avgifter och hyror	157 153	140 815
	<b>567 949</b>	<b>499 636</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	112 000 000	112 000 000
	<b>112 000 000</b>	<b>112 000 000</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Styrelsen planerar inga större åtgärder 2017.

Stockholm

Roger Björk  
Ordförande

Karin Åge

Lars-Inge Larsson

Gunilla Rosén

Susanne Hendel

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor