

BRF SJÖSTUGAN

Org nr 769611-4276

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2004-08-10 - 2004-12-31

Styrelsen för Brf Sjöstugan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004-08-10 - 2004-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2004-10-27 köpekontrakt på fastigheten del av Sicklaön 260:5 i Nacka kommun. Föreningen är ännu inte lagfaren ägare. Ansökan om lagfart kommer att skickas in under 2005 till registreringsmyndigheten.

Föreningens fastighet kommer att bestå av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 80 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

5 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Den totala boytan blir ca 6.705 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen kommer att teckna ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning t.o.m. garantitidens utgång.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket 2004-11-12. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2004-11-15.

Anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 226.365.000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 70.730.000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 155.635.000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 634 kr/m² per år och insatserna/upplåtelseavgifterna till ca 23.211 kr/m².

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea Bank AB om 150.000.000 kr och har tecknat avtal med Nordea Bank AB avseende det långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalsskifte, dock minst 1 månad efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning torde kunna bestämmas till 2006.

Föreningen investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

| | | | |
|-------------------|--------------------|---------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde | 226.300.000 | Lån | 70.730.000 |
| Likviditetsreserv | 65.000 | Insatser | 93.398.000 |
| | | Upplåtelseavg | <u>62.237.000</u> |
| | <u>226.365.000</u> | | 226.365.000 |

Fastighetsskatt

Fastigheten kommer att färdigställas 2006 och kommer att deklarerars som färdigställd hos skattemyndigheten. Fastigheten kommer troligtvis att åsättas värdeår 2006. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 2007-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2017 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, fn. 0,5%. Fastighetsskatt avseende garage är fn. 1%. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten.

Räntebidrag

Länsstyrelsen i Stockholms län har meddelat beslut om statliga räntebidrag 2004-06-~~30~~. Beslutet kommer att omprövas på så sätt att föreningen blir bidragstagare.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning kommer att tecknas med JM AB fram till 2007-12-31 till en kostnad av 85.000 kr (inkl. moms) per år.

Föreningsfrågor

Föreningen uppför och förvaltar två bostadshus med 80 bostadsrätter och tillhörande garage under hus. För uppförandet har föreningen dels köpt fastigheten del av Sicklaön 260:5 i Nacka kommun och dels tecknat ett entreprenadkontrakt med JM AB.

Inflyttningen beräknas till i november 2005 och beräknas avslutas under våren 2006.

Vid årsskiftet var 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och de sista lägenheterna kommer att upplåtas senast vid avräkningstidpunkten enl entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar omfattande infartsgata, gång- och cykelvägar, garge, innegård, markparkeringar mm. Andelstal för framtida drift och underhåll kommer därvid att fastställas för denna fastighet och intilliggande fastigheter.

Servitut

Fastigheten har förmånsservitut för brygga.

Fastigheten belastas av servitut för ledningar och väg.

Fastigheten upplåter utrymme till samfälligheten Sicklaön ga:57.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efterbildandemöte, 2004-08-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

| | | | |
|------------------|----|-----------|------------|
| Ragnar Wedin | 1) | Ledamot | Ordförande |
| Jan Carles | 1) | Ledamot | |
| Anders Willner | | Ledamot | |
| Hans Olov Möller | 1) | Suppleant | |

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit två st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Ingela Andersson Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-09-24.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med bokslutskommentarer.

BALANSRÄKNING NOT 041231

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Bank

1 183 750

Summa kassa och bank

1 183 750

Summa omsättningstillgångar

1 183 750

SUMMA TILLGÅNGAR

1 183 750

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

1 183 750

Summa bundet eget kapital

1 183 750

Summa eget kapital

1 183 750

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 183 750

Ställda säkerheter

Inga

Ansvarsförbindelser

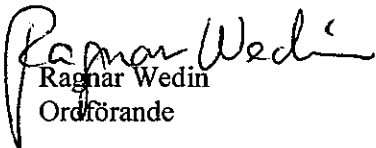
Inga

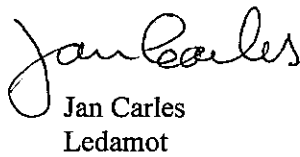
BOKSLUTSKOMMENTARER

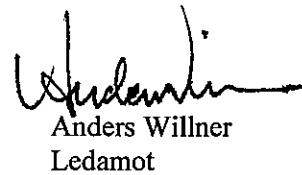
Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

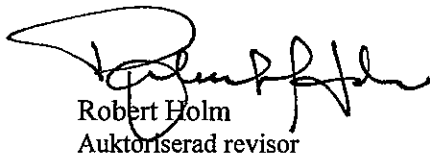
Stockholm 2005-04-21
Brf Sjöstugan


Ragnar Wedin
Ordförande


Jan Carles
Ledamot


Anders Willner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2005-04-22
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sjöstugan

Org nr 769611-4276

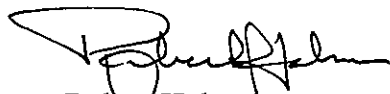
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjöstugan för år 2004-08-10 – 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 i rimlig grad 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 balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2005
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor

BANKFULLMAKT

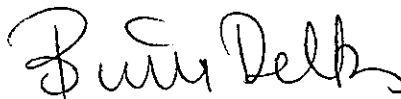
Gällande bankkonto 3257-170 7736 med därtill hörande bankgiro 5015-3733,
Byggnadskreditiv 3144 80 50448, Nordea

Yvonne Fagerud, Britt Delfs Sjöberg, Helene Ferm eller Mats Engdahl, två i förening.


Fullmaktshavarans egenhändiga namnteckningar:



Yvonne Fagerud
560125-0243



Britt Delfs Sjöber
670603-1041



Mats Engdahl
530710-1419



Helene Ferm
600427-3527

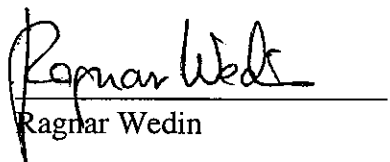
Fullmaktshavarnas egenhändiga namnteckningar bevittnas:



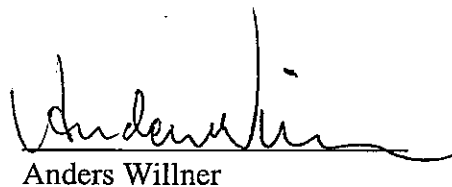
Fullmaktgivarnas egenhändiga namnteckningar:

Brf Sjöstugan Oganisationsnummer 769611-4276

Stockholm 2005-02-02



Ragnar Wedin



Anders Willner