

BRF SJÖSTUGAN

Org nr 769611-4276

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2005

Styrelsen för Brf Sjöstugan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005, vilket är föreningens andra 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 förvärvade den 7 april 2005 del av fastigheten Sicklaön 260:7, före detta del av Sicklaön 260:5, i Nacka kommun.

Föreningen är lagfaren ägare från den 13 april 2005.

Föreningens fastighet kommer att bestå av två flerbostadshus i 5 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 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 kommer att ske fr.o.m. den månad som infaller närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

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

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att eventuellt framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under perioden 05-12-01--07-12-31. Jouravtal med WIAB finns tecknat t.o.m 06-11-30, med möjlighet till 1-års förlängning.

Ekonomisk plan

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

Byggnadens anskaffningskostnad 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/kvm per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 23.211 kr/kvm.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea Bank AB om 150.000.000 kr per den 31 december 2005 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 2006-09-30.

Föreningens 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 Skatteverket. 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%.

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, före detta del av Sicklaön 260:7 i Nacka kommun, och dels tecknat ett entreprenadkontrakt med JM AB.

Inflyttningen påbörjades i november 2005 och beräknas avslutas under juli 2006.

Vid årsskiftet var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har inga överlåtelser skett och inga andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Föreningen hade vid årets slut 142 medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar omfattande infartsgata, gång- och cykelvägar, garage, 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.

Nya avtal

Föreningen har tecknat nytt städ-avtal med KEAB Service fr.o.m. 2005-11-25.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2005 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Henrik Därth		Ledamot	Ordförande
Jan Carles	1)	Ledamot	
Ann Malmberg		Ledamot	
Anders Willner	1)	Ledamot	
Ragnar Wedin	1)	Ledamot	
Lars Arvidsson		Suppleant	
Torbjörn Karlsson		Suppleant	
Hans Olov Möller	1)	Suppleant	
Jason Morris		Suppleant	

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit sju (två) st protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 september 2004.

Vinstdisposition

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att ta ställning till.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Sjöstugan
769611-4276

4(8)

RESULTATRÄKNING

NOT

050101

040101

-051231

-041231

ÅRETS RESULTAT

0

0

Resultaträkningen för 2005 innehåller ingen fastighetsskatt eller inkomstskatt då föreningen ej erhållit något taxeringsvärde för fastigheten. Siffrorna speglar således inget normalt verksamhetsår. *W*

BALANSRÄKNING

NOT

051231

041231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader under uppförande

1

98 000 000

0

Mark

2

54 200 000

0

Summa materiella anläggningstillgångar

152 200 000

0

Summa anläggningstillgångar

152 200 000

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto förvaltare

271 503

0

Summa kortfristiga fordringar

271 503

0

Kassa och bank

Bank

386 960

1 183 750

Summa kassa och bank

386 960

1 183 750

Summa omsättningstillgångar

658 463

1 183 750

SUMMA TILLGÅNGAR

152 858 463

1 183 750

BALANSRÄKNING

NOT

051231

041231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

3

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

67 847 250

1 183 750

Summa bundet eget kapital

67 847 250

1 183 750

Summa eget kapital

67 847 250

1 183 750

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

84 800 000

0

Summa långfristiga skulder

84 800 000

0

Kortfristiga skulder

Skuld JM AB

211 213

0

Summa kortfristiga skulder

211 213

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

152 858 463

1 183 750

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar

70 730 000

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *A*

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. 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.

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2006 utifrån erhållet taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

NOTER

1 Byggnader

	051231
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Inköp	98 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 000 000
Bokfört värde byggnad	98 000 000

2 Mark

	051231
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Inköp	54 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 200 000
Utgående bokfört värde	54 200 000

3 Eget kapital

	Inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	1 183 750
Ökning av insatskapital	66 663 500
Belopp vid årets utgång	67 847 250

Stockholm 2006 *05-07*
Brf Sjöstugan

Henrik Därth
Ordförande



Jan Carles
Ledamot



Ann Malmberg
Ledamot

Ragnar Wedin
Ledamot



Anders Willner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2006 *03-09*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
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 2005. 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 revisions sed 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 9 mars 2006

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman

Auktoriserad revisor