

Styrelsen för Brf Sjöstugan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

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 består av två flerbostadshus i 5 våningar med totalt 80 bostadsrätter.

Den totala boytan är 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 2005-12-01--2007-12-31.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	Ja	75	2010-11-25

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garage till externa hyresgäster.

Återbetalning av moms för garagen under byggnationen kommer att ske med 4.427.000 kr. Detta finns inte upptaget i finansieringen i den ekonomiska planen.

Ekonomisk plan

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

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Kreditinstitut	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2006-12-31	Amortering år 2007
Nordea	23 577 000	3,13%	2006-03-24	2008-01-16	23 567 971	19 435
Nordea	23 576 000	3,48%	2006-03-24	2009-01-21	23 557 490	20 406
Nordea	<u>23 577 000</u>	4,34%	2006-07-11	2011-06-01	<u>23 567 971</u>	<u>19 435</u>
	70 730 000				70 693 432	59 276

Avräkning mot JM AB

Slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 226 300 000 kr, varav mark 54 200 000 kr.

Enligt entreprenadkontraktet skall avräkningstidpunkten infalla närmaste kvartalsskifte, dock minst en månad efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Slutfinansiering av föreningens fastighet skedde i juli 2006. Slutbesiktning av föreningens fastighet skedde under juni 2006, varför avräkningstidpunkten har satts till den 30 september 2006.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2006 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten kommer troligen att äsättas värdeår 2006. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. den 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, för närvarande 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1 %.

Räntebidrag

Föreningen har per 6 juli 2006 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,04 %.

Räntebidrag har lämnats med 30 % av ett bestämt bidragsunderlag, 66 261 000 kr under 2006. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2007 är bidragsandelen 20 %.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till den 31 december 2007.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 143 (142) medlemmar.

Inflyttningen skedde under perioden november 2005 till juni 2006. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga (inga) överlåtelser skett och inga (inga) andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

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.

Väsentliga servitut

Fastigheten har förmånsservitut för brygga.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhetsåret som har gått

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten. Under året har föreningen tecknat avtal med JM om ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning som löper under garantiperioden. En extrastämma har hållits för beslut om inglasning av balkonger, vilket stämman sade ja till. I augusti hölls också en picknick för att vi skulle kunna bekanta oss med våra nya grannar.

Styrelsearbetet har till största delen besatt i att bevaka nyproduktionen och bekanta sig med fastigheten. Den 1 oktober tog föreningen formellt över fastigheten ifrån JM då slutregleringen blev klar. Brf Sjöstugans ekonomiska plan ser också ut att stämma bra överens med verkligheten då inga större avvikelser har kunnat konstateras.

Verksamhet under det kommande året

Under ordinarie stämma 2007 kommer tjänstemännen som är utsedd av Bostadsgaranti att avgå och ersättas med boendemedlemmar. Styrelsen har beslutat om en höjning på 3% enligt föreningens ekonomiska plan fr.o.m. 1 januari 2007.

Under 2007 kommer en fortsatt bevakning av eventuella garantifel att fortgå ifrån styrelsens sida. Vidare kommer styrelsen att sätta igång flera insatser som syftar till att få en ökad trivsel och ett bättre utnyttjande av fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2006 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

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

1) utsedd av Bostadsgaranti

Vid stämman avgick ingen ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit fem (sju) st protokollförda sammanträden. Under året har en (ingen) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att det är tillåtet för bostadsrättsinnehavaren att glasa in sin

balkong.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Gunnar Tibbling Sammankallande
Per Kihlström

Föreningens stadgar

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

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

årets vinst 321 606

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes

83 812

i ny räkning överföres

237 794

321 606

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer. *12*

RESULTATRÄKNING	NOT	060101 -061231	050101 -051231
		(6 mån)	
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 126 478	0
Hysesintäkter garage, p-platser		200 640	0
Betalningspåminnelser		310	0
JM AB enl avtal		50 699	0
Summa intäkter		2 378 127	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-136 921	0
Taxebundna kostnader	2	-438 652	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-17 643	0
Kabel-TV		-29 400	0
Fastighetsskatt		-304 000	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-926 616	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-2 152	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	3	-19 050	0
Revisionsarvode		-20 000	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-42 500	0
Övriga externa kostnader		-600	0
Summa övriga externa kostnader		-84 302	0
Avskrivningar	4	-27 539	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 339 670	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		103 055	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 337	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 259 090	0
Avgår räntebidrag		397 290	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-760 082	0
RESULTAT FÖRE SKATT		579 588	0
Skatt		-257 982	0
ÅRETS RESULTAT		321 606	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs 2006-07-01--2006-12-31. Undantaget fastighetsskatt och inkomstskatten som avser perioden 2006-01-01--2006-12-31.

BALANSRÄKNING

NOT

061231

051231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	221 845 461	152 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		221 845 461	152 200 000

Summa anläggningstillgångar

221 845 461 **152 200 000**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		4 524 450	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	470 072	0
Avräkningskonto förvaltare		2 742 023	271 503
Summa kortfristiga fordringar		7 736 545	271 503

Kassa och bank

Bank		352 939	386 960
Summa kassa och bank		352 939	386 960

Summa omsättningstillgångar

8 089 484 **658 463**

SUMMA TILLGÅNGAR

229 934 945 **152 858 463** *1*

BALANSRÄKNING NOT 061231 051231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		93 398 000	67 847 250
Upplåtelseavgifter		62 237 000	0
Summa bundet eget kapital		155 635 000	67 847 250
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		321 606	0
Summa fritt eget kapital		321 606	0
Summa eget kapital		155 956 606	67 847 250
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	84 800 000
Fastighetslån		70 634 156	0
Summa långfristiga skulder		70 634 156	84 800 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		59 276	0
Leverantörsskulder		70 913	0
Skuld JM AB		1 461 898	211 213
Skatteskulder		561 982	0
Momsskuld		14 884	0
Övriga kortfristiga skulder		125 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1 050 230	0
Summa kortfristiga skulder		3 344 183	211 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 934 945	152 858 463

Ställda säkerheter

<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		70 730 000	70 730 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

	060101	050101
FINANSIERINGSANALYS	061231	051231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	579 588	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	27 539	0
Betald skatt	304 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	911 127	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 994 522	0
Förändring av kortfristiga skulder	2 511 712	211 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 571 683	211 213
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-69 673 000	-152 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 673 000	-152 200 000
Finansieringsverksamheten		
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott	87 787 750	66 663 500
Upptagna lån	-14 106 568	84 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73 681 182	151 463 500
Årets kassaflöde	2 436 499	-525 287
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	658 463	1 183 750
Likvida medel vid årets slut	3 094 962	658 463

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.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsposter.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltare. *A*

NOTER

1 Fastighetsskötsel

	2006	2005
Fastighetsskötsel	32 920	0
Städning	44 814	0
Trädgård	1 950	0
Mindre reparationer	15 102	0
Inköp parkeringstjänster	42 135	0
	136 921	0

2 Taxebundna kostnader

	2006	2005
El	110 547	0
Uppvärmning	218 210	0
Vatten	65 663	0
Sophämtning	44 232	0
	438 652	0

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2006	2005
Styrelsearvode	15 000	0
Sociala kostnader	4 050	0
	19 050	0