

BRF SJÖVIKSSKOGEN

Org nr 769611-1041

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2005

Styrelsen för Brf Sjöviksskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes 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 2004-12-16 fastigheten Årstaberget 4 och del av Årstaberget 3 i Stockholms kommun. Föreningen har ännu inte erhållit lagfart. Lagfart kommer troligen att erhållas under sommaren 2006.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 60 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

20 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 4.416 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

Föreningens långsiktiga värde förutsätter att 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 2005-09-22 -- 2007-12-31. Styrelsen har i den tekniska förvaltningen biträtt av WIAB. Jouravtal med WIAB finns tecknat t.o.m. den 2006-09-14, med möjlighet till 1-års förlängning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2004-10-28. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 2004-10-29.

Byggnadens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 144.647.000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 50.200.000 kr, beräknad återbetalning av garagemoms 2.000.000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 92.447.000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 646 kr/kvm per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 20.937 kr/kvm. //

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 110.000.000 kr varav utnyttjat 21.233.161 kr per den 31 december 2005. Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt <u>Lånebelopp</u>	Ränte <u>sats</u>	Utfbetalt <u>datum</u>	Bundet <u>till</u>	Lånebelopp <u>2005-12-31</u>	Amortering <u>år 2006</u>
Stadhypotek	10 000 000	3,18%	2006-01-30	2008-01-30	0	187 500
Stadshypotek	10 000 000	3,42%	2006-01-30	2009-01-30	0	7 500
Stadshypotek	16 000 000	3,57%	2006-01-30	2010-01-30	0	12 000
Stadshypotek	<u>14 200 000</u>	3,81%	2006-03-22	2011-03-01	0	<u>14 200</u>
	50 200 000					221 200

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag närmaste kvartalskifte, 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 2006-03-31.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	142.550.000	Lån	50.200.000
Ber återbet moms garage	2.000.000	Ber återbet moms garage	2.000.000
Oförutsett	97.000	Insatser	31.120.000
		Upplåtelseavg	<u>61.327.000</u>
	<u>144.647.000</u>		144.647.000

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och kommer att deklarerar som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2005. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 2006-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2016 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

Föreningen har ansökt om omprövning samt utfbetalning av räntebidrag 2006-03-23. Tidigare har Länsstyrelsen i Stockholm beviljat räntebidrag efter ansökan av JM AB 2004-09-17.

Räntebidrag lämnas med 30 % av ett bestämt bidragsunderlag, 46.147.000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till 2007-12-31.

Föreningsfrågor

Inflyttningen påbörjades i september 2005 avslutades under december 2005.

Vid årsskiftet var 59 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och den sista lägenheterna kommer att upplåtas senast vid avräkningstidpunkten enligt entreprenadkontraktets särskilda bestämmelser. Under året har två överlåtelser skett.

Föreningen hade vid årets slut 97 (4) medlemmar. *W*

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning gällande garage, markparkering, gård, angoringsväg och miljöstugor tillsammans med angränsande fastigheter samt gemensamma lokaler och övernattningsrum gemensamt med Årstaberget 5. Andelstalen är inte fastställda. Anläggningarna kommer förvaltas genom samfällighetsföreningar och/eller delägarförvaltning.

Servitut

Föreningen har två belastande servitut och två förmånsservitut.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 september 2005 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Jan Carles 1)	Ledamot	Ordförande
Lennart Wirén 1)	Ledamot	
Björn Rydén 1)	Ledamot	
Niklas Pettersson	Ledamot	
Thomas Godawszky	Ledamot	
Rikard Ahlsröd	Suppleant	
Anne Marie Balrogh	Suppleant	
Martin Östlund	Suppleant	
Per Bondelid 1)	Suppleant	

1) utsedd av Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit 3 (2) 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

Valberedning

Bengt Narbom
Jenny Jakobsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2004-12-06.

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. #

RESULTATRÄKNING	NOT	050101	040101
		-051231	-041231
Intäkter			
IM AB enl avtal		121 394	3 575
Summa intäkter		121 394	3 575
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskatt		-101 500	-3 575
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-101 500	-3 575
RESULTAT FÖRE SKATT		19 894	0
Skatt		-19 894	0
ÅRETS RESULTAT		0	0

Resultaträkningen för 2005 avser endast fastighetsskatt för år 2005 samt inkomstskatt för perioden 2005-10-18 -- 2005-12-31, varför siffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår. //

BALANSRÄKNING

NOT

051231

041231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader under uppförande

1

66 000 000

0

Mark

2

44 000 000

44 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

110 000 000

44 000 000

Summa anläggningstillgångar

110 000 000

44 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

370

0

Fordran JM AB

686 539

226 283

Förutbetalda försäkringskostnader

23 591

0

Bankavgift

1 250

0

Avräkningskonto förvaltare

1 847 665

0

Summa kortfristiga fordringar

2 559 415

226 283

Kassa och bank

Bank

15 304

0

Summa omsättningstillgångar

2 574 719

226 283

SUMMA TILLGÅNGAR

112 574 719

44 226 283

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

3

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

90 966 500

0

Summa eget kapital

90 966 500

0

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

21 233 161

44 222 708

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

21 270

0

Skatteskulder

121 394

3 575

Momsskuld

4 267

0

Förutbetalda årsavgifter

228 127

0

Summa kortfristiga skulder

375 058

3 575

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

112 574 719

44 226 283

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

50 200 000

50 200 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning kommer att ske i enlighet med den serieplan som fastställs 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.

Under året har inga amorteringar gjorts, därmed finns ingen avskrivning under räkenskapsåret.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas. Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

NOTER

1 Byggnader under uppförande

	051231	041231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	66 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 000 000	0
Bokfört värde byggnad	66 000 000	0
Taxeringsvärden byggnader	500 000	0

2 Mark

	051231	041231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	44 000 000	44 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 000 000	44 000 000
Utgående bokfört värde	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	

0/1

3 Eget kapital

Ökning av insatskapital och upplåtelseavgifter

**Inbetalda
insatser**
90 966 500

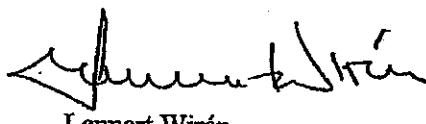
Belopp vid årets
utgång

90 966 500 //

Stockholm 2006-05-31
Brf Sjöviksskogen



Jan Carles
Ordförande



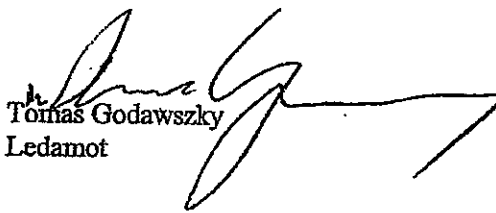
Lennart Wirén
Ledamot



Björn Rydén
Ledamot



Niklas Pettersson
Ledamot




Tomáš Godawczyk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2006-06-09
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sjöviksskogen

Org nr 769611-1041

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjöviksskogen 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 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 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 ersättningskyldig 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 9/6 2006

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman

Auktoriserad revisor