

**BRF SJÖSTADSVIKEN**

org nr 769614-0834

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2007**

### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen och denna har registrerats av Bolagsverket den 13 september 2006. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 september 2006.

### **Föreningens ekonomi**

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

<u>Kreditinstitut</u>	<u>Ursprungligt lånebelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Utbetalt datum</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2007-12-31</u>	<u>Amortering år 2008</u>
Stadshypotek	20 000 000	4,31%	2007-11-30	2010-12-01	20 000 000	0
Stadshypotek	32 000 000	4,24%	2007-11-12	rörlig ränta	32 000 000	0
	52 000 000				52 000 000	0

#### Avräkning mot entreprenören

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens fastighet uppgår till 244 700 000 kr.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2007. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2007 följande utseende:

Anskaffningsvärde	244 700 000	Lån	52 000 000
Likviditetsreserv	50 000	Insatser	72 753 000
		Upplåtelseavgifter	<u>119 997 000</u>
	244 750 000		244 750 000

#### Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2007 och kommer att deklarerars som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2007. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret.

Fr. o. m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr. o. m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexerars genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt for lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Räntebidrag

Föreningen har per 9 november 2007 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,78 procent.

Räntebidrag kommer att lämnas med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 67 127 000 kr for 2007, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

#### Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2007 uppgick till 18 350 000 kr och fördelas på medlemmarna enligt lägenhetens andelstal. Föreningen har lämnat kontrolluppgift på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 139 (138) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under maj 2007 och avslutas under mars 2008. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 14 överlåtelser skett.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Verksamheten under året

En hemsida har tagits fram med adress [www.sjostadsviken.se](http://www.sjostadsviken.se). Hemsidan uppdateras kontinuerligt med information om föreningen och styrelsens arbete.

Under året har föreningen iordningställt föreningslokalen för övernattnings, sammanträden och andra sammankomster. Kostnaden härför, ca 30 000 har bekostats av JM. Lokalen bokas hos styrelsen (via epost eller brev) för övernattnings m m till en kostnad av 200 kr per dygn. Bokningslista finns på föreningens hemsida.

Föreningen tar över det ekonomiska ansvaret från JM fr o m 1 januari 2008.

Två medlemmar har genomgått särskild utbildning i bostadsrätt.

Genom JMs försorg har två informationsmöten hållits illder november angående skötsel av lägenheterna mm.

JM har efter önskemål monterat en spegel i garageuppfarten samt satt upp anslagstavlor. Gemensamhetslokaler som cykelrum, källsorteringsrum och tvättstuga har under hösten färdigställts.

#### Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 4 procent fr.o.m. 2008-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift är 730 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen har i januari 2008 beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnad. Den nya principen utgår från byggnadens bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaden kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen t.o.m. räkenskapsåret 2008.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2007 haft följande sammansättning:

Robert Ström 1)	Ledamot	Ordförande
Jan Granmar 1)	Ledamot	
Lennart Wiren 1)	Ledamot	
Jan de Woul	Ledamot	
Pasi Koljonen	Ledamot	
Per Bondelid 1)	Suppleant	
Åsa Andersson	Suppleant	

1) utsedd av Bostadsgaranti

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

Styrelsen har hållit fem (fyra) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.



<b>RESULTATRÄKNING</b>		070101
	NOT	-071231
<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter bostäder		386 137
Hysesintäkter garage, p-platser		42 379
Påminnelseavgift		50
AB Borätt enl avtal		205 318
Summa intäkter		633 884
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>		
Fastighetsskötsel	1	-27 169
Taxebundna kostnader	2	-73 383
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-3 456
Tomträttsavgäld		-146 250
Kabel-TV		-16 990
Fastighetsskatt		-243 024
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-510 272
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar		-3 866
Revisionsarvode		-2 083
Arvode för ekonomisk förvaltning		-7 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		-13 449
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		110 163
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter		48 851
Räntekostnader för fastighetslån		-184 900
Avgår räntebidrag		53 478
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-82 571
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		27 592
Skatt		-13 678
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		13 914

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs 2007-12-01 – 2007-12-31. Undantaget fastighetsskatt som avser perioden 2007-02-27 – 2007-12-31

Brf Sjöstadsviken 6(10)  
769614-0834

BALANSRÄKNING NOT 071231 061231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	244 700 000	60 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		244 700 000	60 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		244 700 000	60 000 000

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		5555	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	264 541	0
Avräkningskonto förvaltare		1 477 824	0
Summa kortfristiga fordringar		1 747 920	0

Kassa och bank

Bank		32 031 099	6351489
<b>Summa kassa och bank</b>		32 031 099	6 351 489
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		33 779 019	6 351 489
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		278479019	66 351 489

Brf Sjöstadsvjken 7(10)  
769614-0834

BALANSRÄKNING NOT 071231 061231

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		72 753 000	6 350 000
Upplåtelseavgifter		119 997 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		192 750 000	6 350 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		13 914	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		13 914	0
<b>Summa eget kapital</b>		192 763 914	6 350 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		52 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		52 000 000	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld AB Borätt		32 514 310	60 001 006
Skatteskulder		256 702	0
Momsskuld		11 771	0
Övriga kortfristiga skulder		212 610	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	719 712	483
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		33 715 105	60 001 489
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		278 479 019	66 351 489

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar

52 000 000 0

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. 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 ..

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

#### Fordringar

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

#### Tomträttsavtal

Föreningens tomträtts avtal redovisas som operationellt leasingavtal.

#### 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.

## **NOTER**

### **1 Fastighetsskötsel**

	<b>2007</b>
Fastighetsskötsel	16 667
Inköp parkeringsadministration	5 085
Gemensamhetsanläggning	5 417
	<b>27 169</b>



2 Taxebundna kostnader

	2007	
El	6 544	
Uppvärmning	57 078	
Vatten	9 761	
	<b>73 383</b>	

3 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader	071231	
Inköp	244 700 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	244 700 000	
Bokfört värde byggnader och mark	244 700 000	
Taxeringsvärden byggnader	21 000000	
Taxeringsvärden mark	51 000000	
	<b>72 000 000</b>	

**4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	071231	
Förutbetalda försäkringspremier	133 871	
Årsavgift webbhotell	1 188	
Upplupna räntebidrag	249 966	
	<b>264 541</b>	

5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Inbetalda uppl.avgifter
Belopp vid årets ingång	6 350 000	
Ökning av insatskapital	66 403 000	119 997 000
Belopp vid årets utgång	72 753 000	119 997 000

**6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>071231</b>
Gemensamhetsanläggning	5417
Teknisk förvaltning	16667
Ekonomisk förvaltning	7500
Vatten	9761
Värme	57078
El	6544
Upplupna revisionsarvoden	2083
Upplupna styrelsearvoden	11666
Upplupna sociala avgifter	3733
Upplupna utgiftsräntor	262672
Förskottsbetalda intäkter	33659
	<b>719712</b>

Stockholm 2008 -03-26  
Brf Sjöstadsviken

<i>Robert Ström</i>	<i>Jan Granmar</i>	<i>Lennart Wirén</i>
Robert Ström	Jan Granmar	Lennart Wirén

<i>Jan de Woul</i>	<i>Pasi Koljonen</i>
Jan de Woul	Pasi Koljonen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-04-03  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Robert Holm*  
Robert Holm  
Auktoriserad revisor