

BRF ESSINGE MÄLARVIK

Org nr 769610-1307

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2003-09-29 - 2003-12-31

Styrelsen för Brf Essinge Mälarvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003-09-29 - 2003-12-31, 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 förvärvade 2004-02-11 fastigheten Köksfläkten 4 i Stockholm stad.

Föreningens fastighet kommer att bestå av ett flerbostadshus i 6-7 våningar med totalt 35 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

8 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Den totala boytan blir ca 2.958 kvm. I fastigheten kommer att finnas 5 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 182 kvm.

Fastigheten är under byggtiden fullvärdesförsäkrad genom JM ABs byggförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer, i enlighet med föreningens stadgar, att 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Patent- och Registreringsverket 2004-04-02. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av PRV 2004-04-02.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 127 905 000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 34 000 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 91 905 000 kr samt återbetalning av moms om 2 000 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 638 kr/m² per år och insatserna till ca 31.070 kr/m².

Föreningens ekonomi

Föreningen har tecknat kontrakt om byggnadskreditiv i Östgöta Enskilda Bank/Danske Bank om 100 000 000 kr och har tecknat avtal med samma bank 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 första halvåret 2005.

Föreningen investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	127 905 000	Lån	34 000 000
		Återbetalning av moms	2 000 000
		Insatser	33 902 000
		Upplåtelseavgifter	58 003 000
	<u>127 905 000</u>		<u>127 905 000</u>

Fastighetsskatt

Fastigheten kommer att färdigställas 2004 och kommer att deklarerar som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten kommer att äsättas värdeår 2004. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 2005-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2015 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, fn. 0,5%. Fastighetsskatt avseende lokaler är fn. 1%. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten.

Räntebidrag

Länsstyrelsen i Stockholms län har 2003-11-05 meddelat beslut om räntebidrag.

Räntebidrag kommer att lämnas med en procentuell andel på 30% av ett bestämt bidragsunderlag på 29 576 000 kronor.

Föreningsfrågor

Föreningen uppför ett bostadshus med 35 bostadsrätter och fem uthyrningslokaler. För uppförandet har föreningen dels köpt fastigheten Köksfläkten 4 i Stockholms stad och dels tecknat ett entreprenadkontrakt med JM AB.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under december 2004.

Föreningen hade vid årets slut fyra medlemmar.

Gemensam lokal

I fastigheten kommer det att finnas en lokal, främst avsedd för styrelseändamål.

Parkering

Föreningen kommer att disponera 14 platser i källargarage gemensamt med Köksfläkten 3 (GA III) och disponerar dessutom 10 platser på nedre garageplan i garageanläggning gemensam med angränsande fastigheter (se nedan GA I) Garagen beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna. w



Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Föreningens fastighet belastaseller har förmån av följande:

1. Servitutsrätt för infästning av allmän gatu- och parkbelysning på byggnaden, belastar Köksfläkten 4.
2. Servitutsrätt för uteplatser och entréer, till förmån för Köksfläkten 4.
3. Servitutsrätt för anordningar för vattenutkastare och dagvatten (stuprör), till förmån för Köksfläkten 4.
4. Avtal om leverans av fjärrvärme tecknas med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.
5. Avtal om anslutning till nät för bredbandsfiber tecknas med AB Stokab.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktiga i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheter:

- I. Garage med ca 425 platser (preliminär andel 10/425).
 - II. Sopsuganläggning (mobil sopsug). Andelstalen är ännu inte fastställda.
 - III. Garage och gård, gemensam med Köksfläkten 3. Andelstalen är ännu inte fastställda.
 - IV. Angöringsväg och trappa, gemensam med Köksfläkten 2 och 3. Andelstalen är ännu inte fastställda
- Anläggningarna kommer att förvaltas genom samfällighetsföreningar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. .

Styrelse

Styrelsen har efter bildandemötet 2003-09-29 och påföljande styrelsekonstituerings
haft följande sammansättning :

Björn Rydén	1)	Ledamot	Ordförande
Robert Ström	1)	Ledamot	
Lars Hagberg		Ledamot	
Mats Engdahl	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 Ulf Westerberg

Hans Bjelkberg Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2003-11-10.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har under året ej bedrivit någon ekonomisk eller annan verksamhet. w



BOKSLUTSKOMMENTARER

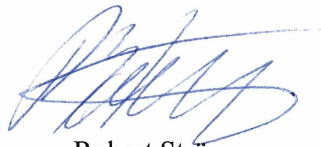
Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Stockholm 2004-04-22
Brf Essinge Mälarevik



Björn Rydén
Ordförande



Robert Ström
Ledamot



Lars Hagberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2004-05-07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Essinge Mälارvik

Org nr 769610-1307

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälارvik för räkenskapsåret 2003-09-29 – 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

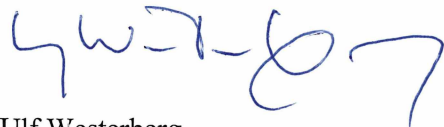
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 / 5 2004

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor