

BRF ESSINGE MÄLARVIK

Org nr 769610-1307

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2004

Styrelsen för Brf Essinge Mälarvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004, 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 11 februari 2004 fastigheten Köksfläkten 4 i Stockholm stad.

Föreningens fastighet består 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 är ca 2.958 kvm. I fastigheten kommer att finnas 5 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 182 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under perioden 1 januari 2005 till och med 31 december 2006 till en grundkostnad om 54.000:- inkl moms per år. Jouravtal med WIAB finns tecknat fram till och med den 30 november 2005 med möjlighet till förlängning.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t o m</u>
Delikatessbutik	99	2010-09-30
Data/IT-verksamhet	42	2008-09-30
Bostadsbutik	46	2007-04-30

JM AB garanterar hyresnivån enligt den ekonomiska planen i två år från avräkningsdagen, den 31 mars 2005.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2 april 2004. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 2 april 2004.

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

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Östgöta Enskilda Bank/Danske Bank om 82 492 218 kr per den 31 december 2004.

Föreningens fastighetslån är under 2005 placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Amortering 2005
Östgöta Enskilda Bank	11.500.000	4,03%	2005-01-31	2007-01-31	8.050
Östgöta Enskilda Bank	11.000.000	4,39%	2005-01-31	2008-01-31	7.700
Östgöta Enskilda Bank	11.500.000	3,73%	2005-02-10	2010-02-10	8.052
	34.000.000				23.802

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. Entreprenaden godkändes den 22 februari 2005 och slutfinansiering skedde den 10 februari 2005 varför avräkningsdag har fastställts till den 31 mars 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
	127 905 000		127 905 000

Momsregistrering

Föreningen kommer att momsregistrera sina lokalytor i takt med att hyreskontrakten undertecknas. Vidare bedriver föreningen momspliktig parkeringsverksamhet vad avser de tio garageplatserna enl GA 1. Föreningen kommer att yrka momsåterbäring vad avser produktionskostnaderna för dessa ytor.

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts 2004 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten kommer att åsättas värdeår 2004. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 2005. 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 den 5 november 2003 meddelat beslut om räntebidrag. Räntebidrag kommer att lämnas med en procentuell andel på 30% av ett bestämt bidragsunderlag på 29 576 000 kronor. Föreningen har valt startdag för den första femårsperioden till den 27 januari 2005. Subventionsräntan vid denna tidpunkt var 3,36%.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till den 31 december 2006 till en kostnad av 65.000 kr inkl moms per år.

Föreningsfrågor

Föreningen har uppfört 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 skedde med början under december 2004.

Vid årsskiftet var föreningens samtliga 35 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 66 (4) medlemmar.

Gemensam lokal

I fastigheten finns en lokal, främst avsedd för styrelseändamål.

Parkering

Föreningen disponerar 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.

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Föreningens fastighet belastas eller 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 har tecknats med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.
5. Avtal om anslutning till nät för bredbandsfiber har tecknats 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 ordinarie föreningsstämma den 28 september 2004 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Björn Rydén	1)	Ledamot	Ordförande
Robert Ström	1)	Ledamot	
Per Bondelid	1)	Ledamot	
Karoline Mårtensson		Ledamot	
Kjell Nilsson		Ledamot	
Erik Åkesson	1)	Suppleant	
Kenneth Jävervall		Suppleant	
Martin Andersson		Suppleant	

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

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

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

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Ingela Andersson Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 10 november 2003.

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	040101	
		-041231	-
Intäkter			
JM AB enl avtal		75 000	
Summa intäkter		75 000	
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskatt		-63 096	
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-63 096	
RESULTAT FÖRE SKATT		11 904	
Inkomstskatt		-11 904	
ÅRETS RESULTAT		0	

Resultaträkningen speglar endast fastighetsskatt hela året samt inkomstskatt från tiden för medelfärdigställande som framräknats till den 29 november 2004.

BALANSRÄKNING

NOT

041231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader under uppförande	1	49 000 000
Mark	2	33 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		82 000 000

Summa anläggningstillgångar 82 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB	529 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 335
Summa kortfristiga fordringar	551 952

Kassa och bank

Postgiro	-230
Bank	83 815 493
Summa kassa och bank	83 815 263

Summa omsättningstillgångar 84 367 215

SUMMA TILLGÅNGAR 166 367 215

BALANSRÄKNING

NOT

041231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

3

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

83 800 000

Summa eget kapital

83 800 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

82 492 215

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

75 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

166 367 215

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

34 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 fastställs i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därför att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amortering utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2005 utifrån erhållet taxeringsvärde.

Fordringar

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

1 Byggnader under uppförande

	041231
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Inköp	49 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 000 000
Bokfört värde byggnad	49 000 000

2 Mark

	041231
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Inköp	33 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000 000
Utgående bokfört värde	33 000 000
Taxeringsvärden mark	15 675 000

3 Eget kapital

Ökning av insatskapital

**Inbetalda
insatser**
83 800 000

Belopp vid årets
utgång

83 800 000

Stockholm den 19 april 2005
Brf Essinge Mälarpark



Björn Rydén
Ordförande



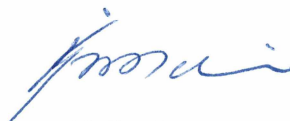
Robert Ström
Ledamot



Per Bondelid
Ledamot



Karoline Mårtensson
Ledamot



Kjell Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2005
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarpark

Org nr 769610-1307

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarpark för år 2004. 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 i rimlig grad 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 den 28 april 2005

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor