

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 2

Org. nr. 769608-8553

ÅR 2006

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2006-01-01 - 2006-12-31.**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjukhuset 14, Danderyds kommun.

Föreningen ingår i samfälligheten Danderyd Sjukhuset S:1 (43%) och gemensamhetsanläggningen Danderyd Sjukhuset GA:3 (43%).

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Hans Jonsson	Ordförande
Ove Jacobsson	Kassör
Gun Andersson	
Ulla Janing	
Gunilla Ristner	

Suppleant:

Peter Ståhl

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor
------------	----------------	----------------------

Suppleant:	Annette Frykberg	Godkänd revisor
------------	------------------	-----------------

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-06-08.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 6 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningens fastigheter innefattar 42 lägenheter i två stycken flerbostadshus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 3 913 kvm.

Under året har 2 (förra året 9) bostadsrätter överlåtit.

Antal medlemmar per den 31 december 2006 var 54 (förra året 55).

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 14, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

	2006	2005
Taxeringsvärde:	49 000 000	49 000 000
Varav byggnader:	35 000 000	35 000 000
Varav mark:	14 000 000	14 000 000

Föreningen har en fullvärdesförsäkring , inklusive styrelseansvar, hos IF Skadeförsäkring.

Information om verksamheten

Till och med juni 2006 har avtal om fastighetskötsel funnits med JN Service. Från och med juli 2006 finns avtal om fastighetskötsel med T&T Förvaltning AB.

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Gemensamhetsanläggningen Danderyd Sjukhuset GA:3 drivs genom delägarförvaltning med Brf Charlottenberg 2.

Av Årets resultat har belastats med en avgiftsfri månad.

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Flerårsjämförelse

	2006	2005	2004
Nettoomsättning	2 535 116	2 657 067	2 185 091
Res. efter finansiella poster	394 793	775 054	614 893
Balansomslutning	149 603 098	149 451 417	149 827 832
Soliditet i %	78,2	78,1	77,6
Kassalikviditet i %	494	504	553
Årsagift kr per kvm	579	579	579
Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	Årets 16 829 218	Föreg. år 16 114 847	

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	795 718
årets vinst	189 537
	<hr/>
	985 255
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	118 000
i ny räkning överföres	867 255
	<hr/>
	985 255

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 398 522	2 504 518
Övriga rörelseintäkter	2	136 594	152 549
		2 535 116	2 657 067
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-257 093	-301 265
Reparationer	4	-25 578	-8 185
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-795 541	-534 166
Övriga driftkostnader	6	-76 358	-75 621
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-86 275	-90 273
Personalkostnader	8	-7 151	-4 950
Rörelseresultat före avskrivningar		1 287 119	1 642 607
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-150 000	-150 000
Rörelseresultat		1 137 119	1 492 607
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 213	2 784
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 203 248	-1 166 044
Räntesubventioner	9	445 709	445 707
Resultat efter finansiella poster		394 793	775 054
Resultat före skatt		394 793	775 054
Skatter		-205 256	-210 683
Årets resultat		189 537	564 371

BALANSRÄKNINGAR	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	148 787 500	148 937 500
Summa anläggningstillgångar		148 787 500	148 937 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	77 132
Övriga kortfristiga fordringar	11	0	22 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	126 718	123 844
		126 718	223 843
Kassa och bank	16	688 880	290 074
Summa omsättningstillgångar		815 598	513 917
SUMMA TILLGÅNGAR		149 603 098	149 451 417
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		115 735 000	115 735 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		236 000	118 000
		115 971 000	115 853 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		795 718	349 347
Årets resultat		189 537	564 371
		985 255	913 718
Summa eget kapital		116 956 255	116 766 718

BALANSRÄKNINGAR

Not

2006-12-31

2005-12-31

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

31 774 044

31 887 500

Summa långfristiga skulder

31 774 044

31 887 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

150 000

150 000

Leverantörsskulder

165 010

47 778

Skatteskulder

205 248

381 096

Övriga kortfristiga skulder

202 411

14 085

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

49 279

117 168

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

100 850

87 072

Summa kortfristiga skulder

872 799

797 199

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

149 603 098

149 451 417

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

35 800 000

35 800 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

(3)

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		394 793	775 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		150 000	150 000
Betald skatt		-205 256	-210 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		339 537	714 371
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		97 125	504 044
Förändring av kortfristiga skulder		75 599	211 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten		512 262	1 430 259
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-113 456	-150 000
Förändring checkräkningkredit		0	-1 002 631
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-113 456	-1 152 631
Årets kassaflöde		398 806	277 628
Likvida medel vid årets början		290 074	12 446
Likvida medel vid årets slut	16	688 880	290 074

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträtsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: Byggnader 0,13% (0,13%)

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar exkl. varulager och inkl outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

70

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2006	2005
	Årsavgifter bostäder	2 266 824	2 259 118
	Avgiftsbortfall, bostäder	-188 902	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	320 600	245 400
		2 398 522	2 504 518
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2006	2005
	El	127 001	152 549
	Överlåtelse- & pantavgifter	9 493	0
	Indrivningskostnader	100	0
		136 594	152 549
Not 3	Fastighetsskötsel	2006	2005
	Fastighetsskötsel enligt avtal	42 136	81 400
	Städ	92 640	43 114
	Hiss service	9 696	7 035
	Markskötsel	64 498	97 360
	Snöröjning/Halkbekämpning	45 827	64 047
	Förbrukningsmaterial	2 296	8 309
		257 093	301 265
Not 4	Reparationskostnader	2006	2005
	Reparation byggnader	15 709	5 307
	Reparation hiss	0	2 669
	Reparation tvättstuga	3 846	0
	Reparation installationer	6 023	209
		25 578	8 185
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2006	2005
	El	295 589	153 503
	Fjärrvärme	367 174	258 984
	Vatten	105 711	103 086
	Sophämtning	27 067	18 593
		795 541	534 166
Not 6	Övriga driftkostnader	2006	2005
	Fastighetsförsäkringar	20 414	19 677
	Kabel-TV	55 944	55 944
		76 358	75 621

70

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2006	2005
Förbrukningsinventarier	13 041	6 691
Kursavgift	1 625	0
Telekommunikation	2 095	2 289
Indrivningskostnader	150	0
Revisionsarvode	8 638	10 000
Arvode ekonomisk förvaltning	40 500	40 000
Medlemsavgift organisationer	4 630	0
Övriga externa tjänster	5 219	25 729
Övriga omkostnader	10 377	5 564
	86 275	90 273
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2006	2005
<i>KPMG Bohlins AB</i>		
Revisionsuppdrag	8 638	10 000
	8 638	10 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2006	2005
Arvoden och löner till styrelsen	5 400	4 950
Arbetsgivaravgifter	1 751	0
	7 151	4 950
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 9 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 30%. Subventionsräntan är 4,15% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2009-03-10. Bidragsunderlag 35 800 000 kr.



Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Not 10 Byggnader och mark	2006	2005
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 030 000	117 030 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 030 000	117 030 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-262 500	-112 500
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-412 500	-262 500
Mark		
Markförvärv	32 170 000	32 170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 170 000	32 170 000
Utgående planenligt restvärde	148 787 500	148 937 500
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	49 000 000	49 000 000
Not 11 Kortfristiga fordringar		
Andra kortfristiga fordringar	0	22 867
	0	22 867
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2006	2005
Försäkring	24 359	22 120
Förvaltningsarvode	10 385	10 125
Fastighetsskötsel	10 299	9 922
Telefon	523	526
Tv-avgift	4 713	4 713
Upplupen medlemsavgift	4 630	4 630
Upplupet räntebidrag	71 809	71 808
	126 718	123 844

20

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	115 735 000	0	115 735 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll	118 000	118 000 *	236 000
Balanserat resultat	349 347	446 371	795 718
Resultat föregående år	564 371	-564 371	0
Årets resultat	0	189 537	189 537

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2006	2005
Östgöta Enskilda Bank, 4,44%, omsättning 2009-03-11	11 000 000	11 000 000
Östgöta Enskilda Bank, 3,91%, omsättning 2007-03-12	5 999 994	6 000 000
Östgöta Enskilda Bank, 3,35%, omsättning 2008-03-13	6 000 000	6 000 000
Östgöta Enskilda Bank, 3,603%, rörlig ränta	8 924 051	9 037 500
Nästa års amortering	-150 000	-150 000
	31 774 044	31 887 500

Årets amortering uppgår till ca 113 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 150 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 31 174 tkr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006	2005
Räntekostnader	22 231	3 275
Styrelsearvode	5 400	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	1 751	0
Snöröjning/Halkbekämpning	0	25 262
Revisionsarvode	13 000	15 000
Fjärrvärme	32 018	37 239
Sophämtning	7 528	6 296
El	18 922	
	100 850	87 072

AB

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Not 16 Likvida medel	2006	2005
Likvida medel		
Kassa och bank	688 880	290 074
Checkräkningskredit med limit 3 500 tkr	0	0
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 179 088	1 158 019
Under perioden erhållen ränta	15 213	2 784

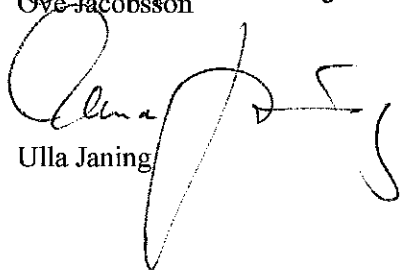
Danderyd 2007-04-27


Hans Jonsson

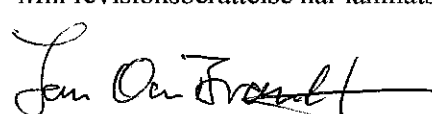

Gun Andersson


Gunilla Ristner


Ove Jacobsson


Ulla Janing

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2007


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Charlottenberg 2

Org nr 769608-8553

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Charlottenberg 2 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2007

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor