

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 2

Org. nr. 769608-8553

ÅR 2004

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2004-01-01 - 2004-12-31.

| Innehåll | Sida |
|--|-------------|
| - förvaltningsberättelse | 2-4 |
| - resultaträkningar | 5 |
| - balansräkningar | 6-7 |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| - tilläggsupplysningar | 8-11 |
| - underskrifter | 11 |

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:

| | |
|-------------------|------------|
| Jan-Erik Fransson | Ordförande |
| Håkan Johansson | |
| Johan Alenius | |

Suppleanter:

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Liselotte Orest | Till och med 2004-06-10 |
| Rolf Hoffborn | Från och med 2004-06-10 |

Revisorer har varit:

| | | |
|--------------|------------------|----------------------|
| Ordinarie: | Jan-Ove Brandt | Auktoriserad revisor |
| Suppleanter: | Annette Frykberg | Godkänd revisor |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-06-10.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 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 0) bostadsrätter överlåtit.

Antal medlemmar per den 31 december 2004 var 51 (förra året 19).

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i entreprenadkostnaden och erlägges av entreprenören enligt nedan.

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 14, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

| | 2004 | 2003 |
|------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde: | 49 000 000 | Ej taxerad |
| Varav byggnader: | 35 000 000 | |
| Varav mark: | 14 000 000 | |

Fastigheten var under byggnationsfasen försäkrad genom av Skanska Sverige AB tecknad allriskförsäkring till fullvärde.

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

Information om verksamheten

Entreprenadkontrakt om uppförande av 42 st lägenheter, total bostadsarea 3913 kvm, med tillhörande markarbeten tecknades 2003-04-07. Entreprenaden godkändes 2004-03-17.

Slutlig anskaffningskostnad för entreprenaden inklusive köpeskilling mark är 151 535 000 kronor, varav 2 335 000 i likviditetstillskott.

Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt. Inflyttning har skett successivt med början i januari 2004. Enligt entreprenadkontraktet svarar Skanska Sverige AB efter avräkningsdagen för årsavgifter, hyror, driftkostnader samt eventuella kostnader för finansiering av ej erlagda insatser som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt senast 6 månader efter entreprenadtidens utgång. Lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast 6 månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärfvas av entreprenören.

I entreprenörens åtagande ingår även att mot särskilt årligt arvode ansvara för kameral förvaltning av bostadsrättsföreningen. Detta skall gälla så länge, att föreningen under entreprenörens förvaltning upprättat den årsredovisning, som innefattar att slutfinansiering har skett.

Avräkningsdag för entreprenaden blev den 1 april 2004. Slutreglering har skett under april 2005.

I februari 2004 tecknade föreningen avtal om fastighetsskötsel med Reinhold Bygg Stockholm AB. Från och med december 2004 finns avtal om fastighetsskötsel med NKG Bygg & Fastighetskonsult 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 nr 1.

Ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats per 2003-11-27. Planen är försedd med ett intyg, daterat 2003-12-10. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles 2003-12-18 från Länsstyrelsen i Stockholm län.

Beslut avseende statlig bostadsbyggnadssubvention erhöles 2004-02-24 Från Länsstyrelsen i Stockholms län. Bidragsunderlaget är 35 800 000 kronor.

Föreningen placerade fyra stycken lån per den 11 mars 2004 enligt följande:

| Kreditinstitut | Ränta | Förfalldag | Kreditbelopp |
|-----------------------|-------------------------|--------------|---------------|
| Östgöta Enskilda Bank | 4,44% | 2009-03-11 | 11 000 000,00 |
| Östgöta Enskilda Bank | 3,91% | 2007-03-12 | 6 000 000,00 |
| Östgöta Enskilda Bank | 3,54% | 2006-03-13 | 6 000 000,00 |
| Östgöta Enskilda Bank | Stibor 90 dagar + 0,45% | rörlig ränta | 9 300 000,00 |

Dessutom tecknades checkräkningskredit hos Östgöta Enskilda Bank om 3 500 000 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

| | |
|--|----------------|
| årets vinst | 467 347 |
| | <hr/> |
| | 467 347 |
| disponeras så att | |
| till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts | 118 000 |
| i ny räkning överföres | 349 347 |
| | <hr/> |
| | 467 347 |

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

RESULTATRÄKNINGAR

| | Not | 2004-01-01 2004-12-31 | 2002-10-15 2003-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 078 098 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 107 001 | 0 |
| | | 2 185 099 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 3 | -147 640 | 0 |
| Reparationer | 4 | -2 959 | 0 |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning | 5 | -356 468 | 0 |
| Övriga driftkostnader | 6 | -234 781 | 0 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 7 | -46 394 | 0 |
| Rörelseresultat före avskrivningar | | 1 396 857 | 0 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -112 500 | 0 |
| Rörelseresultat | | 1 284 357 | 0 |
| Finansiella intäkter & kostnader | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 14 | -1 048 092 | 0 |
| Räntesubventioner | 8 | 378 628 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | 614 893 | 0 |
| Resultat före skatt | | 614 893 | 0 |
| Skatter | | -147 546 | 0 |
| Årets resultat | | 467 347 | 0 |

| BALANSRÄKNINGAR | Not | 2004-12-31 | 2003-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 149 087 500 | 128 170 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 149 087 500 | 128 170 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 10 430 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 10 | 590 314 | 4 481 156 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 127 143 | 0 |
| | | 727 887 | 4 481 156 |
| Kassa och bank | | 12 446 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 740 332 | 4 481 156 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 149 827 832 | 132 651 156 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 12 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 115 735 000 | 2 277 500 |
| | | 115 735 000 | 2 277 500 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Årets resultat | | 467 347 | 0 |
| | | 467 347 | 0 |
| Summa eget kapital | | 116 202 347 | 2 277 500 |

| BALANSRÄKNINGAR | Not | 2004-12-31 | 2003-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 32 037 500 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 32 037 500 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Byggnadskreditiv | 13 | 0 | 130 373 656 |
| Checkräkningskredit (limit 3 500 tkr) | | 1 002 631 | 0 |
| Skulder till kreditinstitut | | 150 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 31 584 | 0 |
| Skatteskulder | | 170 413 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 800 | 0 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | | 128 324 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 104 233 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 587 985 | 130 373 656 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 149 827 832 | 132 651 156 |

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

| | | |
|------------------------|------------|---|
| Fastighetsinteckningar | 35 800 000 | 0 |
|------------------------|------------|---|

Ansvarsförbindelser

| | |
|------|------|
| Inga | Inga |
|------|------|

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fr o m 2004 följs BFN´s allmänna råd BFNAR 2003:4 vilket innebär att kostnader för underhållsarbeten belastar det egna kapitalets bundna reserv för reparationsarbeten och reservering av medel sker som en omföring mellan fritt och bundet kapital. I övrigt är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomstskatt

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

Skanska Sverige AB har, för föreningens räkning, ombesörjt områdets tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen den 1 april 2004.

Som ersättning härför har föreningen till Skanska Sverige AB att erlagt utgående årsavgifter (exkl. fondavsättningar), garagehyror, parkeringsavgifter och räntesubventioner.

Värderingsprinciper

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad ekonomisk livslängd enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en livslängd på cirka 75 år

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Anställda och Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

| Not 1 | Årsavgifter & hyror | 2004 | 2002/2003 |
|-------|------------------------------------|------------------|-----------|
| | Årsavgifter bostäder | 1 971 717 | 0 |
| | Hysesintäkter garage, p-platser mm | 106 381 | 0 |
| | | 2 078 098 | 0 |

| Not | Övriga rörelseintäkter | 2004 | 2002/2003 |
|--------------|---|----------------|------------------|
| | El | 100 867 | 0 |
| | Övriga intäkter | 6 134 | 0 |
| | | 107 001 | 0 |
| Not 3 | Fastighetsskötsel | 2004 | 2002/2003 |
| | Fastighetsskötsel enligt avtal | 70 947 | 0 |
| | Hiss service | 3 926 | 0 |
| | Markskötsel | 47 513 | 0 |
| | Snöröjning/Halkbekämpning | 25 254 | 0 |
| | | 147 640 | 0 |
| Not 4 | Reparationskostnader | 2004 | 2002/2003 |
| | Reparation byggnader | 1 529 | 0 |
| | Reparation installationer | 1 430 | 0 |
| | | 2 959 | 0 |
| Not 5 | Taxebundna kostnader och uppvärmning | 2004 | 2002/2003 |
| | El | 154 810 | 0 |
| | Fjärrvärme | 153 172 | 0 |
| | Vatten | 42 528 | 0 |
| | Sophämtning | 5 958 | 0 |
| | | 356 468 | 0 |
| Not 6 | Övriga driftkostnader | 2004 | 2002/2003 |
| | Fastighetsförsäkringar | 14 208 | 0 |
| | Kabel-TV | 41 907 | 0 |
| | Övriga driftkostnader | 178 666 | 0 |
| | | 234 781 | 0 |
| Not 7 | Övriga förvaltning- och rörelsekostnader | 2004 | 2002/2003 |
| | Telekommunikation | 1 225 | 0 |
| | Revisionsarvode | 15 000 | 0 |
| | Arvode ekonomisk förvaltning | 30 000 | 0 |
| | Övriga omkostnader | 169 | 0 |
| | | 46 394 | 0 |
| Not 8 | 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.

u

| | | | |
|---------------|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Not 9 | Byggnader och mark | 2004 | 2002/2003 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Pågående nybyggnad | 0 | 96 000 000 |
| | Årets anskaffningsvärde | 117 030 000 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 117 030 000 | 96 000 000 |
| | Ackumulerade avskrivningar | | |
| | Årets avskrivningar | -112 500 | 0 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -112 500 | 0 |
| | Mark | | |
| | Markförvärv | 32 170 000 | 32 170 000 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 170 000 | 32 170 000 |
| | Utgående planenligt restvärde | 149 087 500 | 128 170 000 |
| | Taxeringsvärden byggnader | 35 000 000 | 0 |
| | Taxeringsvärden mark | 14 000 000 | 0 |
| | | 49 000 000 | 0 |
| Not 10 | Kortfristiga fordringar | | |
| | Redovisningsmedel Skanska | 0 | 2 277 500 |
| | Andra kortfristiga fordringar | 22 867 | 0 |
| | Avräkningskonto | 567 447 | 2 203 656 |
| | | 590 314 | 4 481 156 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2004 | 2002/2003 |
| | Försäkring | 21 327 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 10 000 | 0 |
| | Fastighetsskötsel | 7 883 | 0 |
| | Telefon | 981 | 0 |
| | Tv-avgift | 4 713 | 0 |
| | Upplupna elavgifter | 700 | 0 |
| | Upplupna årsavgifter | 9 730 | 0 |
| | Upplupet räntebidrag | 71 809 | 0 |
| | | 127 143 | 0 |
| Not 12 | Förändring av eget kapital | | |
| | | Belopp vid årets ingång | Årets förändringar |
| | | | Belopp vid årets utgång |
| | Inbetalda insatser | 2 277 500 | 113 457 500 |
| | Årets resultat | 0 | 115 735 000 |
| | | | 467 347 |

| Not 13 Byggnadskreditiv | 2004 | 2002/2003 |
|-------------------------|------|-------------|
| Limit | 0 | 150 000 000 |

Byggnadskreditiv upprättat med Östgöta Enskilda Bank med Skanska Sverige AB som borgenär.
Kreditivet löstes i samband med att samtliga bostadsrätter hade upplåtits.

| Not 14 Skulder till kreditinstitut | 2004 | 2002/2003 |
|---|-------------------|-----------|
| Östgöta Enskilda Bank, 4,44%, omsättning 2009-03-11 | 11 000 000 | 0 |
| Östgöta Enskilda Bank, 3,91%, omsättning 2007-03-12 | 6 000 000 | 0 |
| Östgöta Enskilda Bank, 3,54%, omsättning 2006-03-13 | 6 000 000 | 0 |
| Östgöta Enskilda Bank, 2,57%, rörlig ränta | 9 187 500 | 0 |
| Nästa års amortering | -150 000 | 0 |
| | 32 037 500 | 0 |

| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2004 | 2002/2003 |
|---|----------------|-----------|
| Snöröjning/Halkbekämpning | 23 254 | 0 |
| Revisionsarvode | 15 000 | 0 |
| Fjärrvärme | 35 954 | 0 |
| El | 28 485 | 0 |
| Sophämtning | 1 540 | 0 |
| | 104 233 | 0 |

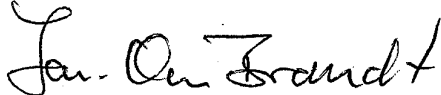
Danderyd 2005-05-02


Jan-Erik Fransson


Håkan Johansson


Johan Alenius

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2005



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Charlottenberg 2

Org nr 769608-8553

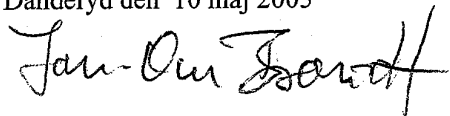
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Charlottenberg 2 för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 de 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 enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Danderyd den 10 maj 2005



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor