

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 2

Org. nr. 769608-8553

ÅR 2005

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2005-01-01 - 2005-12-31.**

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	
Carl Almqvist		Avgång 2005-10-10
Ulla Janing		
Gunilla Ristner		

Suppleant:

Gun B Andersson

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor
Suppleant:	Annette Frykberg	Godkänd revisor


Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-25.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 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 9 (förra året 2) bostadsrätter överlåtit.

Antal medlemmar per den 31 december 2005 var 51 (förra året 51). 

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 14, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

	2005	2004
Taxeringsvärde:	49 000 000	49 000 000
Varav byggnader:	35 000 000	35 000 000
Varav mark:	14 000 000	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 3 913 kvm, med tillhörande markarbeten tecknades 2003-04-07. Entreprenaden godkändes 2004-03-17.


Slutlig anskaffningskostnad för entreprenaden inklusive köpeskilling mark är 149 200 000 kronor.

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 förvärvas 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.

Till och med september 2005 har avtal om fastighetskötsel funnits med NKG Bygg & Fastighetskonsult AB. Från och med oktober 2005 finns avtal om fastighetsskötsel med JN Service.

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. 

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Flerårsjämförelse

	2005	2004
Nettoomsättning	2 657 067	2 185 099
Res. efter finansiella poster	775 054	614 893
Balansomslutning	149 451 417	149 827 832
Soliditet i %	78,1	77,6
Kassalikviditet i %	504	553
Årsagift kr per kvm	579	579
Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	Årets 16 114 847	Föreg. år 0

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	349 347
årets vinst	564 371
	<hr/>
	913 718
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	118 000
i ny räkning överföres	795 718
	<hr/>
	913 718

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



RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 504 518	2 078 098
Övriga rörelseintäkter	2	152 549	107 001
		2 657 067	2 185 099
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-301 265	-147 640
Reparationer	4	-8 185	-2 959
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-534 166	-356 468
Övriga driftkostnader	6	-75 621	-234 781
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-90 273	-46 394
Personalkostnader	8	-4 950	0
Rörelseresultat före avskrivningar		1 642 607	1 396 857
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-150 000	-112 500
Rörelseresultat		1 492 607	1 284 357
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 784	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 166 044	-1 048 092
Räntesubventioner	9	445 707	378 628
Resultat efter finansiella poster		775 054	614 893
Resultat före skatt		775 054	614 893
Skatter		-210 683	-147 546
Årets resultat		564 371	467 347

BALANSRÄKNINGAR	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	148 937 500	149 087 500
Summa anläggningstillgångar		148 937 500	149 087 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	10 430
Kundfordringar		77 132	0
Övriga kortfristiga fordringar	11	22 867	590 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	123 844	127 143
		223 843	727 887
Kassa och bank		290 074	12 446
Summa omsättningstillgångar		513 917	740 332
SUMMA TILLGÅNGAR		149 451 417	149 827 832
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		115 735 000	115 735 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		118 000	0
		115 853 000	115 735 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		349 347	0
Årets resultat		564 371	467 347
		913 718	467 347
Summa eget kapital		116 766 718	116 202 347

BALANSRÄKNINGAR	Not	2005-12-31	2004-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	31 887 500	32 037 500
Summa långfristiga skulder		31 887 500	32 037 500
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 3 500 tkr)		0	1 002 631
Skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		47 778	31 584
Skatteskulder		381 096	170 413
Övriga kortfristiga skulder		14 085	800
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		117 168	128 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	87 072	104 233
Summa kortfristiga skulder		797 199	1 587 985
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		149 451 417	149 827 832
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		35 800 000	35 800 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		775 054	614 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		150 000	112 500
Betald skatt		-210 683	-147 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		714 371	579 847
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		504 044	3 753 269
Förändring av kortfristiga skulder		211 845	435 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten		715 888	4 768 471
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-21 030 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-21 030 000
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-150 000	-112 500
Insatser		0	113 457 500
Lösen byggnadskreditiv		0	-130 373 656
Upptagna lån		0	32 300 000
Förändring checkräkningkredit		-1 002 631	1 002 631
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 152 631	16 273 975
Årets kassaflöde		277 628	12 446
Likvida medel vid årets början		12 446	0
Likvida medel vid årets slut	16	290 074	12 446

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 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

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% (0,10%)

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.

Jämförelse mellan åren

Entreprenaden om uppförande av föreningens hus färdigställdes under 2004 och inflyttning skedde successivt under första delen av 2004. För 2004 avser intäkter och kostnader därför inte hela året, vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

Am

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2005	2004
	Årsavgifter bostäder	2 259 118	1 971 717
	Hyresintäkter garage, p-platser mm	245 400	106 381
		2 504 518	2 078 098
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2005	2004
	El	152 549	100 867
	Övriga intäkter	0	6 134
		152 549	107 001
Not 3	Fastighetsskötsel	2005	2004
	Fastighetsskötsel enligt avtal	81 400	70 947
	Städ	43 114	0
	Hiss service	7 035	3 926
	Marsköttsel	97 360	47 513
	Snöröjning/Halkbekämpning	64 047	25 254
	Förbrukningsmaterial	8 309	0
		301 265	147 640
Not 4	Reparationskostnader	2005	2004
	Reparation byggnader	5 307	1 529
	Reparation hiss	2 669	0
	Reparation installationer	209	1 430
		8 185	2 959
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2005	2004
	El	153 503	154 810
	Fjärrvärme	258 984	153 172
	Vatten	103 086	42 528
	Sophämtning	18 593	5 958
		534 166	356 468
Not 6	Övriga driftkostnader	2005	2004
	Fastighetsförsäkringar	19 677	14 208
	Kabel-TV	55 944	41 907
	Övriga driftkostnader	0	178 666
		75 621	234 781

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2005	2004
Förbrukningsinventarier	6 691	0
Telekommunikation	2 289	1 225
Revisionsarvode	10 000	15 000
Arvode ekonomisk förvaltning	40 000	30 000
Övriga externa tjänster	25 729	0
Övriga omkostnader	5 564	169
	90 273	46 394
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2005	2004
<i>KPMG Bohlins AB</i>		
Revisionsuppdrag	10 000	15 000
	10 000	15 000

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	2005	2004
Arvoden och löner till styrelsen	4 950	0
	4 950	0
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.

9

Not 10 Byggnader och mark	2005	2004
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 030 000	0
Årets anskaffningsvärde	0	117 030 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 030 000	117 030 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-112 500	0
Årets avskrivningar	-150 000	-112 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 500	-112 500
Mark		
Markförvärv	32 170 000	32 170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 170 000	32 170 000
Utgående planenligt restvärde	148 937 500	149 087 500
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	22 867	22 867
Avräkningskonto	0	567 447
	22 867	590 314
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2005	2004
Försäkring	22 120	21 327
Förvaltningsarvode	10 125	10 000
Fastighetsskötsel	9 922	7 883
Telefon	526	981
Tv-avgift	4 713	4 713
Upplupen medlemsavgift	4 630	0
Upplupna elavgifter	0	700
Upplupna årsavgifter	0	9 730
Upplupet räntebidrag	71 808	71 809
	123 844	127 143

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	0	118 000 *	118 000
Balanserat resultat	0	349 347	349 347
Resultat föregående år	467 347	-467 347	0
Årets resultat	0	564 371	564 371

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2005	2004
Östgöta Enskilda Bank, 4,44%, omsättning 2009-03-11	11 000 000	11 000 000
Östgöta Enskilda Bank, 3,91%, omsättning 2007-03-12	6 000 000	6 000 000
* Östgöta Enskilda Bank, 3,54%, omsättning 2006-03-13	6 000 000	6 000 000
Östgöta Enskilda Bank, 2,683%, rörlig ränta	9 037 500	9 187 500
Nästa års amortering	-150 000	-150 000
	31 887 500	32 037 500

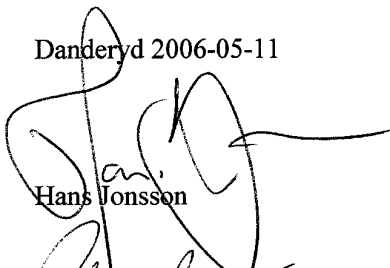
* Lånet har omsatts till 3,35% ränta och med omsättning 2008-03-13.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

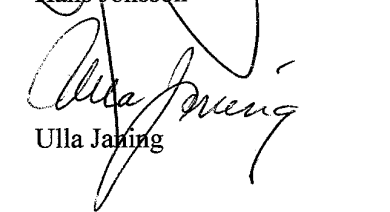
	2005	2004
Räntekostnader	3 275	0
Snöröjning/Halkbekämpning	25 262	23 254
Revisionsarvode	15 000	15 000
Fjärrvärme	37 239	35 954
El	0	28 485
Sophämtning	6 296	1 540
	87 072	104 233

Not 16 Likvida medel	2005	2004
Likvida medel		
Kassa och bank	290 074	12 446
Checkräkningskredit med limit 3 500 tkr	0	1 002 631
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 158 019	1 043 479
Under perioden erhållen ränta	2 784	0

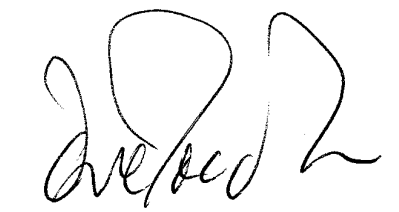
Danderyd 2006-05-11



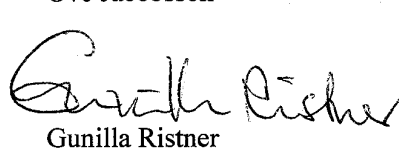
Hans Jonsson



Ulla Janing

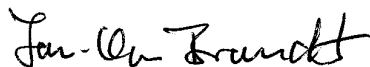


Ove Jacobsson



Gunilla Ristner

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2006



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 2005. 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 revisions sed 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 redovisnings sed 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 20 maj 2006

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor