

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



BRF CHARLOTTENBERG 2

Org. nr. 769608-8553

Till alla medlemmar

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Datum: Måndagen den 10 juni 2013
Tid: 18.30
Plats: Danderyds sjukhus, lokalen Bofinken
(Ingång från baksidan, se bifogad
vägbeskrivning)

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Fastställande av dagordning.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Fråga om kallelse behörigen skett.
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud (röstlängd).
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleant.
15. Val av revisorer.
16. Val av valberedning, varav en sammankallande.
17. Motioner (se bilaga).
18. Övriga ärenden.
19. Stämmans avslutande.

Efter stämman lämnar styrelsen som vanligt allmän information samt svarar på frågor om föreningens verksamhet.

Kaffe/té och enklare förtäring serveras i anslutning till stämman.

Hjärtligt välkomna!

/Styrelsen

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	5 - 9
- resultaträkningar	10
- balansräkningar	11 - 12
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
- kassaflödesanalys	13
- tilläggsupplysningar	14
- upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 19
- underskrifter	19
- revisionsberättelse	20
- årsredovisningen i bilder	21 - 24
- ordlista	25
- egna anteckningar	26 - 27
- fullmakt	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2002-10-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-18 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Sjukhuset 14 i Danderyds kommun.

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

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2012

Ordinarie:

Ove Jacobsson	Ordförande
Peter Ståhl	Sekreterare
Olof Lindblad	Kassör
Christina Hornberger Thyblad	Ledamot
Hans Jonsson	Ledamot

Suppleanter:

Eva Otten

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2012

Ordinarie:

Ove Jacobsson	Ordförande
Peter Ståhl	Sekreterare
Olof Lindblad	Kassör
Christina Hornberger Thyblad	Ledamot
Hans Jonsson	Ledamot

Suppleanter:

Eva Otten
Per Lindberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Suppleant:

Per Engzell

Valberedning

Gun Andersson	Sammanställande
Kent Eriksson	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 11 juni 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret, varav 3 per capsulam.

Under året har 5 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 58 (f.å 57). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 14 i Danderyds kommun.

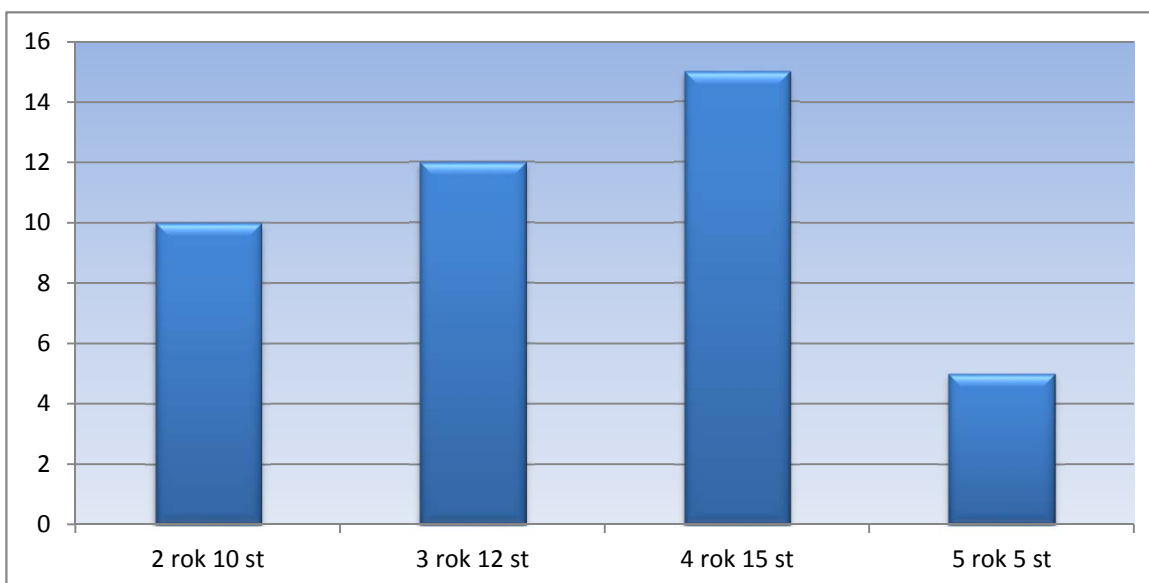
Nybyggnadsår och värdeår är 2003.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	70 600 000	70 600 000
Varav byggnader:	50 000 000	50 000 000
Varav mark:	20 600 000	20 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 42 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 3 913 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	T&T Förvaltning AB
Städning	Maries Puts & Städ AB
Markskötsel	Team Wählin AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Transit AB
Bredband	Transit AB
El	E.ON
Värme	Norrenergi
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Energibesiktning som visat på mycket bra värden 84 respektive 85 KWH/m²/ÅR.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

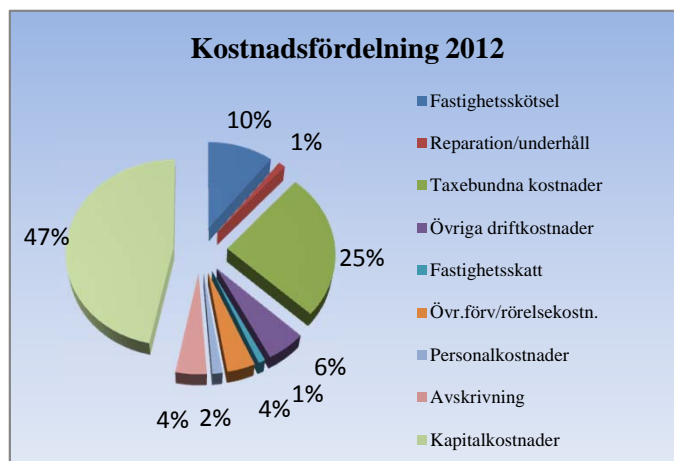
Årets resultat är ca 200 tkr bättre än budgeterat resultat. Detta beror till stor del av lägre kostnader för el och värme samt att föreningen inte behövt utföra några mer omfattande reparationer under 2012.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 495
Hyresintäkter	309
Övriga intäkter	219
Kapitalintäkter	14
Summa	3 037

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	301
Reparation/underhåll	32
Taxebundna kostnader	732
Övriga driftkostnader	160
Fastighetsskatt	29
Övr.förv/rörelsekostn.	114
Personalkostnader	42
Avskrivning	127
Kapitalkostnader	1 351
Summa	2 887



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	3 023	3 004	2 959	2 932	2 790
Resultat efter fin. poster, tkr	149	39	-93	-198	-6
Balansomslutning, tkr	149 772	149 272	149 282	149 389	149 512
Soliditet, %	78%	78%	78%	78%	78%
Kassalikviditet, %	294%	424%	300%	257%	281%
Snittränta, %	4,22%	4,77%	4,23%	4,30%	4,53%
Årsavgift, kr/kvm boyta	638	638	623	614	579
Lån, kr/kvm boyta	8 178	8 178	8 178	8 178	8 178
Ränta, kr/kvm boyta	345	390	346	352	371
Värme, kr/kvm	86	83	99	79	77
El, kr/kvm	72	68	75	85	77
Vatten, kr/kvm	17	29	29	30	26

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	528 515
årets vinst	149 398
	<hr/>
	677 912
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	118 000
i ny räkning överföres	559 912
	<hr/>
	677 912

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 803 799	2 810 378
Övriga rörelseintäkter	2	218 825	193 981
		3 022 624	3 004 359
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-301 141	-294 810
Reparationer	4	-32 225	-41 434
Underhåll	5	0	-37 538
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-731 771	-749 936
Övriga driftkostnader	7	-160 453	-159 567
Fastighetsskatt	8	-28 644	-27 342
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-113 908	-95 216
Personalkostnader	10	-41 624	11 723
		-1 409 766	-1 394 120
		1 612 858	1 610 239
Rörelseresultat före avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-126 900	-132 567
		1 485 958	1 477 672
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		14 149	43 093
Räntekostnader		-1 350 709	-1 531 295
Räntesubventioner		0	49 976
		149 398	39 447
Resultat efter finansiella poster			
Skatter		0	37 379
		149 398	76 826

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	147 831 136	147 958 036
		147 831 136	147 958 036
Summa anläggningstillgångar		147 831 136	147 958 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 307	0
Övriga kortfristiga fordringar		47 739	55 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 940	72 794
		129 986	128 233
Övriga kortfristiga placeringar	17	91 800	91 800
Kassa och bank	17	1 719 431	1 093 470
Summa omsättningstillgångar		1 941 217	1 313 503
SUMMA TILLGÅNGAR		149 772 353	149 271 539

BALANSRÄKNINGAR Not 2012-12-31 2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		115 735 000	115 735 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		698 267	617 805
		116 433 267	116 352 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		528 515	532 151
Årets resultat		149 398	76 826
		677 912	608 977
Summa eget kapital		117 111 179	116 961 782
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	32 000 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		32 000 000	32 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		380 942	93 046
Skatteskulder		55 519	53 574
Övriga kortfristiga skulder		0	1 356
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		72 075	71 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	152 638	90 441
Summa kortfristiga skulder		661 174	309 757
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		149 772 353	149 271 539

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		35 800 000	35 800 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		149 398	39 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		126 900	132 567
Betald skatt		0	37 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		276 298	209 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 753	-60 389
Förändring av kortfristiga skulder		351 417	-87 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten		625 962	61 549
Årets kassaflöde		625 962	61 549
Likvida medel vid årets början		1 185 270	1 123 721
Likvida medel vid årets slut	17	1 811 232	1 185 270

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 99 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnadsinventarier	20%
	Inventarier	20%

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

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	2 495 016	2 495 016
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	308 783	315 362
		2 803 799	2 810 378
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	El	186 596	177 503
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 608	7 256
	Övriga intäkter	27 621	9 222
		218 825	193 981

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	48 716	48 657
	Städ	56 721	83 727
	Hisservice	33 681	30 102
	Markskötsel	80 306	89 617
	Snöröjning/Halkbekämpning	77 478	36 936
	Förbrukningsmaterial	4 239	5 771
		301 141	294 810
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	15 709	4 405
	Reparation tvättstuga	959	1 717
	Reparation installationer	14 857	34 024
	Reparation värmeinstallationer	0	425
	Övriga reparationer	700	863
		32 225	41 434
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll installationer	0	37 538
		0	37 538
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	281 242	267 927
	Fjärrvärme	337 238	324 593
	Vatten	66 634	114 160
	Sophämtning	46 657	43 256
		731 771	749 936
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	21 761	20 875
	Tv/Bredband	138 692	138 692
		160 453	159 567
Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	28 644	27 342
		28 644	27 342

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Förbrukningsinventarier	823	2 378
Telekommunikation	2 639	2 163
Revisionsarvode	10 919	9 369
Arvode ekonomisk förvaltning	48 794	49 176
Medlemsavgift organisationer	4 950	4 950
Övriga externa tjänster	34 286	7 298
Övriga omkostnader	11 497	19 882
	113 908	95 216
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	10 919	9 369
	10 919	9 369

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 10 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011	
Arvoden till styrelsen	25 000	-7 606	
Arbetsgivaravgifter	5 972	-4 117	
Övriga personalkostnader	10 652	0	
	41 624	-11 723	
Medeltal anställda			
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 030 000	117 030 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 030 000	117 030 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 241 964	-1 141 964
Årets avskrivningar	-126 900	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 368 864	-1 241 964
Mark		
Ingående markvärde	32 170 000	32 170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 170 000	32 170 000
Utgående planenligt restvärde	147 831 136	147 958 036
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	70 600 000	70 600 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	162 834	162 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 834	162 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-162 834	-130 267
Årets avskrivningar enligt plan	0	-32 567
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-162 834	-162 834
Utgående planenligt restvärde	0	0
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Försäkring	7 313	7 135
Förvaltningsarvode	11 414	11 371
Fastighetsskötsel	11 563	11 563
Kabel-TV	34 650	34 673
Upplupet räntebidrag	0	8 052
	64 940	72 794

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	115 735 000	0	115 735 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	617 805	80 462 *	698 267
Balanserat resultat	532 151	-3 636	528 515
Resultat föregående år	76 826	-76 826	0
Årets resultat	0	149 398	149 398
		118 000	
		-37 538	
		80 462	

* Avsättning enligt stämmobeslut
 Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek AB	3,96%	2016-03-30	10 500 000	10 500 000
Stadshypotek AB	3,96%	2016-03-30	10 500 000	10 500 000
* Stadshypotek AB	3,85%	2014-03-27	11 000 000	11 000 000
			32 000 000	32 000 000

* Räntan är säkrad med ett räntederivat till ca 4,05% till och med mars 2014.

Under året har ingen amortering skett. Ingen amortering beräknas ske de närmaste 5 åren. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 32 000 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	3 754	8 739
Styrelsearvode	25 000	5 994
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	7 855	1 883
Snöröjning/Halkbekämpning	18 526	0
Revisionsarvode	11 000	11 000
Fjärrvärme	52 759	42 932
El	22 051	20 829
Sophämtning	11 693	8 322
Fodran E.ON annullerad faktura	0	-9 258
	152 638	90 441

Not 17 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Aktieindexobligation 915 AA (Asien t.o.m juni 2013)	91 800	91 800
Kapitalskyddad placering lån 909 (olja t.o.m dec 2011)	0	0
Kassa och bank	1 719 431	1 093 470
	1 811 231	1 185 270
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 355 694	1 531 037
Under perioden erhållen ränta	14 149	43 093

Danderyd den 7 MAJ 2013



Ove Jacobsson
Ordförande



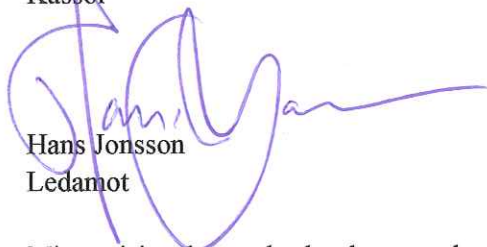
Peter Ståhl
Sekreterare



Olof Lindblad
Kassör



Christina Hornberger Thyblad
Ledamot



Hans Jonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Charlottenberg 2, org. nr 769608-8553

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Charlottenberg 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Charlottenberg 2s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Charlottenberg 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

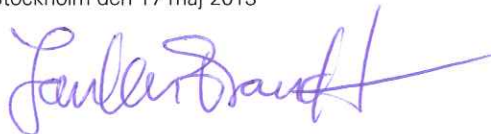
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

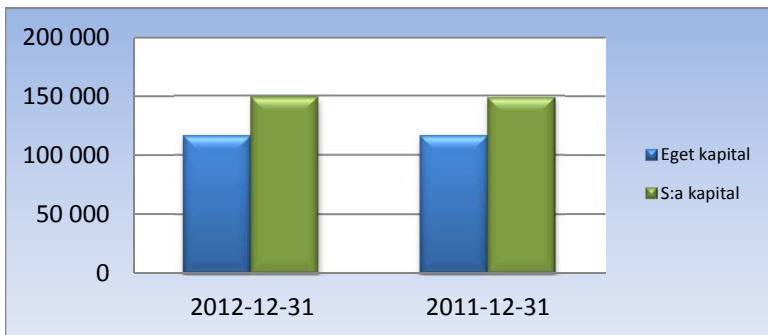
Stockholm den 17 maj 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

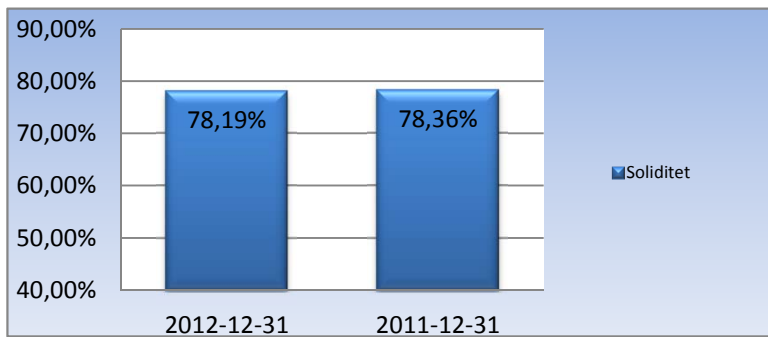
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

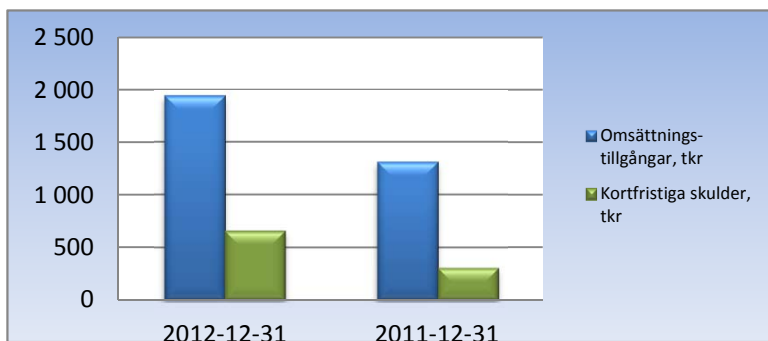


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

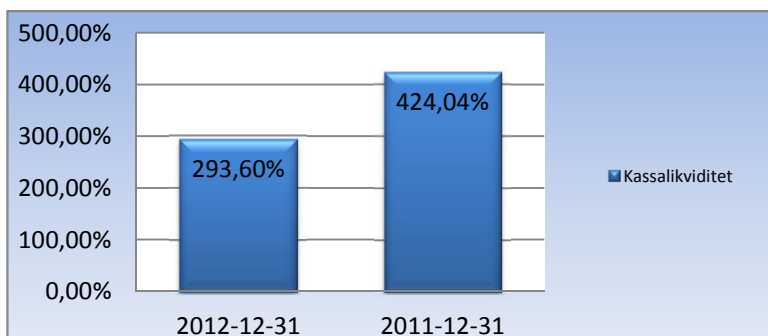


Kassalikviditet



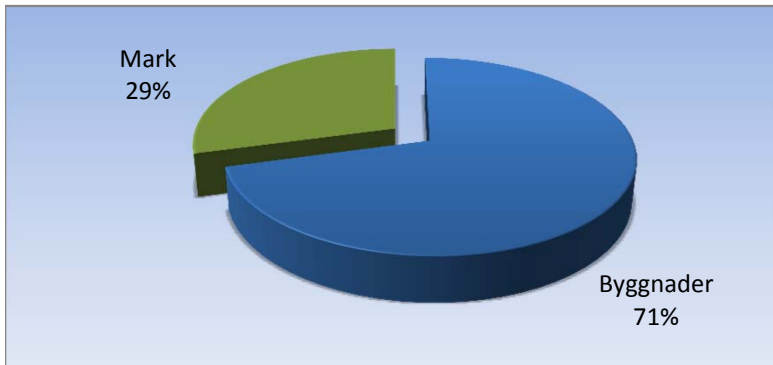
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

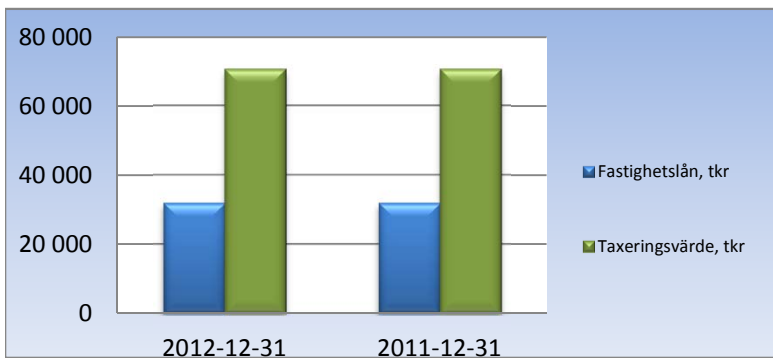
Taxeringsvärde



Kommentar

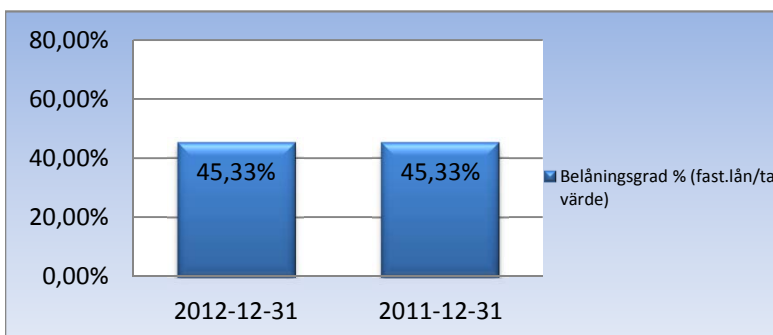
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

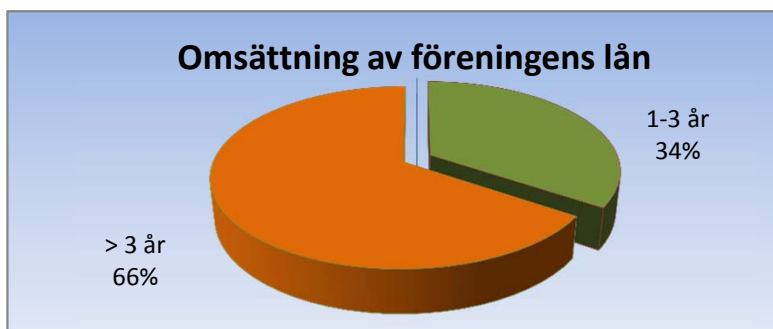


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

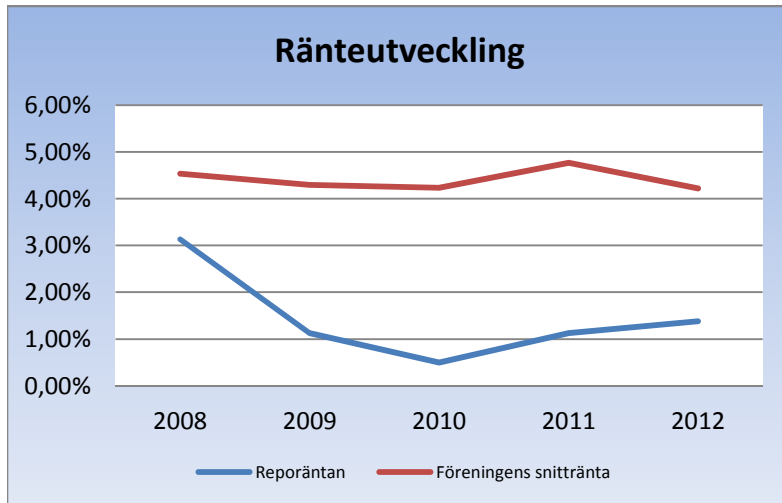


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

Årsredovisningen i bilder

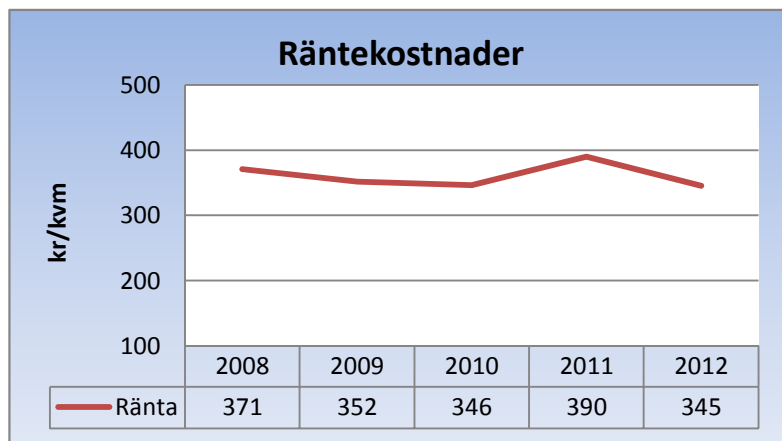
Ränteutveckling



Kommentar

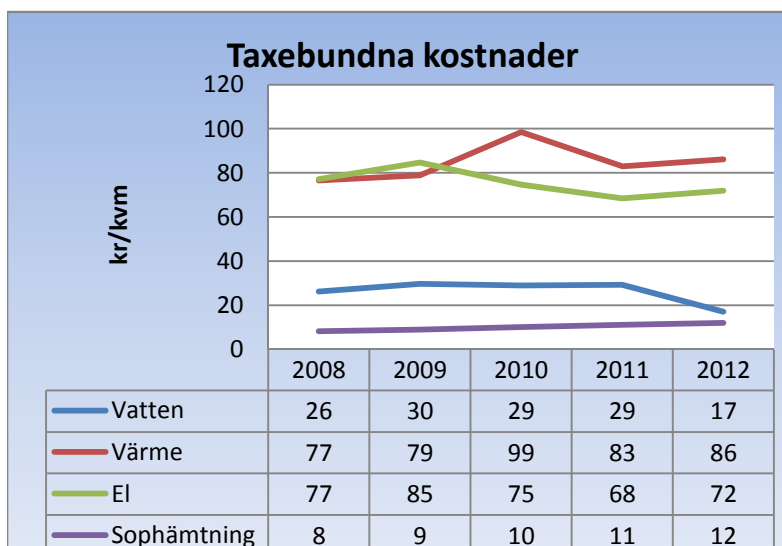
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Ingen



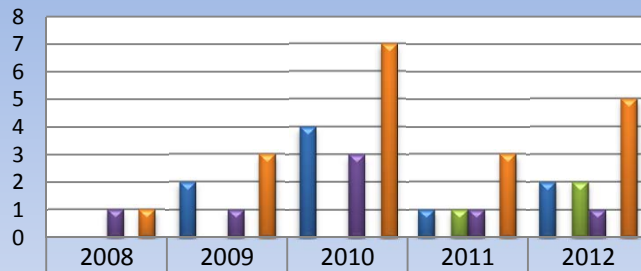
Kommentar

Ingen

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

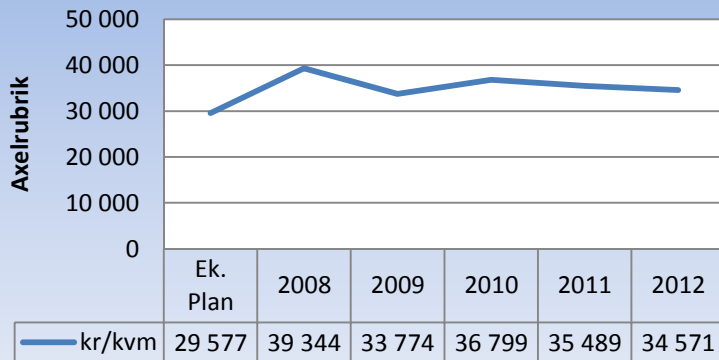


	2008	2009	2010	2011	2012
2 rok	0	2	4	1	2
3 rok	0	0	0	0	0
4 rok	0	0	0	1	2
5 rok	1	1	3	1	1
6 rok	0	0	0	0	0
Summa	1	3	7	3	5

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

El. plan avser ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

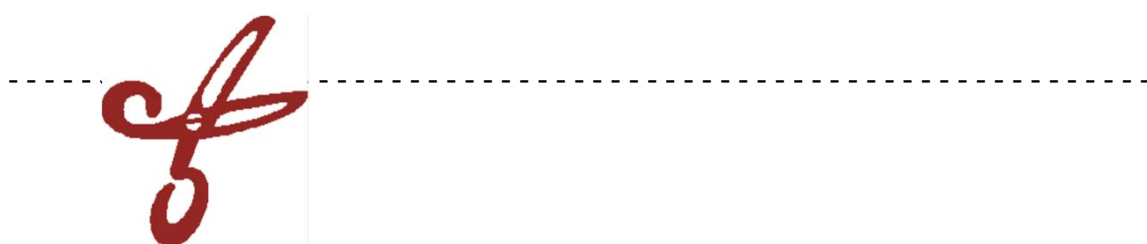
Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF CHARLOTTENBERG 2

Org. nr. 769608-8553