

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 2

Org. nr. 769608-8553

ÅR 2008

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2008-01-01 - 2008-12-31.**

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

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

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:

Ove Jacobsson	Ordförande
Peter Ståhl	Sekreterare
Olof Lindblad	Kassör
Gunilla Ristner	
Ulla Janing	

Suppleant:

Kent Eriksson

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor
Suppleant:	Per Engzell	Auktoriserad revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2008.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 5 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 1 (förra året 3) bostadsrätt överlåtits.

Antal medlemmar per den 31 december 2008 var 55 (förra året 55).

7

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 14, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

	2008	2007
Taxeringsvärde:	63 000 000	63 000 000
Varav byggnader:	49 000 000	49 000 000
Varav mark:	14 000 000	14 000 000

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

Information om verksamheten

Avtal har förelegat med T&T Förvaltning AB om fastighetsskötsel, med Allt om stan - Allservice AB om städning och med Kone AB om hissar.

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

Gemensamhetsanläggningen Danderyd Sjukhuset GA:3 drivs genom delägarförvaltning med Brf Charlottenberg 1.

Föreningen har låtit utföra energibesiktning och har initierat besparingsåtgärder.

8

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Flerårsjämförelse

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	2 789 988	2 780 804	2 535 116	2 657 067	2 185 091
Res. efter finansiella poster	-6 227	274 416	394 793	775 054	614 893
Balansomslutning	149 512 186	149 828 968	149 603 098	149 451 417	149 827 832
Soliditet i %	78,4	78,2	78,2	78,1	77,6
Kassalikviditet i %	1320	754	494	504	553
Årsagift kr per kvm	579	579	579	579	579

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	1 016 811
årets förlust	-48 455
	<hr/>
	968 356
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	118 000
i ny räkning överföres	850 356
	<hr/>
	968 356

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

9

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 590 548	2 574 824
Övriga rörelseintäkter	2	199 440	205 980
		2 789 988	2 780 804
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-300 629	-293 349
Reparationer	4	-104 192	-25 524
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-736 205	-761 028
Övriga driftkostnader	6	-182 387	-142 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-88 984	-86 019
Personalkostnader	8	-5 350	-5 400
Rörelseresultat före avskrivningar		1 372 242	1 466 534
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-202 530	-182 567
Rörelseresultat		1 169 712	1 283 967
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 264	25 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 455 203	-1 341 384
Räntesubventioner	9	208 000	306 220
Resultat efter finansiella poster		-6 227	274 416
Resultat före skatt		-6 227	274 416
Skatter		-42 228	-6 860
Årets resultat		-48 455	267 556

xg

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	148 467 536	148 637 500
Maskiner, inventarier och installationer	11	97 701	130 267
Summa anläggningstillgångar		148 565 237	148 767 767
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		1 250	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	171 826	176 523
		173 076	176 523
Övriga kortfristiga placeringar	16	214 200	0
Kassa och bank	16	559 673	884 678
Summa omsättningstillgångar		946 949	1 061 201
SUMMA TILLGÅNGAR		149 512 186	149 828 968
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		115 735 000	115 735 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		472 000	354 000
		116 207 000	116 089 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 016 811	867 255
Årets resultat		-48 455	267 555
		968 356	1 134 810
Summa eget kapital		117 175 356	117 223 810

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	32 000 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		32 000 000	32 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 890	203 233
Skatteskulder		49 080	212 108
Övriga kortfristiga skulder		400	400
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		110 969	90 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	73 492	98 708
Summa kortfristiga skulder		336 830	605 158
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		149 512 186	149 828 968
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		35 800 000	35 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

7

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 227	274 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		202 530	182 567
Betald skatt		-42 228	-6 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		154 075	450 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 447	-49 805
Förändring av kortfristiga skulder		-268 326	-267 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-110 804	132 676
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-162 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-162 834
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	225 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	225 956
Årets kassaflöde		-110 804	195 798
Likvida medel vid årets början		884 678	688 880
Likvida medel vid årets slut	16	773 874	884 678

(D)

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar. Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade överskott uppgick vid årets slut till 150 817 kr, beskattning sker 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	0,16% (0,13%)
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

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2008	2007
	Årsavgifter bostäder	2 266 824	2 266 824
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	323 724	308 000
		2 590 548	2 574 824

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2
769608-8553

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2008	2007
	El	187 838	198 147
	Överlåtelse- & pantavgifter	5 111	7 433
	Övriga intäkter	6 491	400
		199 440	205 980
Not 3	Fastighetsskötsel	2008	2007
	Fastighetsskötsel enligt avtal	45 293	43 876
	Städ	88 485	100 279
	Hiss service	23 393	10 275
	Markskötsel	92 829	76 127
	Snöröjning/Halkbekämpning	42 888	56 328
	Förbrukningsmaterial	7 741	6 464
		300 629	293 349
Not 4	Reparationskostnader	2008	2007
	Reparation byggnader	26 755	1 219
	Reparation hiss	22 703	9 031
	Reparation tvättstuga	9 623	768
	Reparation installationer	40 089	11 676
	Reparation värmeinstallationer	3 281	0
	Övriga reparationer	1 741	2 830
		104 192	25 524
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2008	2007
	El	301 592	287 703
	Fjärrvärme	299 810	341 437
	Vatten	102 540	100 733
	Sophämtning	32 263	31 155
		736 205	761 028
Not 6	Övriga driftkostnader	2008	2007
	Fastighetsförsäkringar	24 870	22 471
	Kabel-TV/Bredband	157 517	120 479
		182 387	142 950

Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2008	2007
	Förbrukningsinventarier	2 556	5 330
	Telekommunikation	2 030	2 076
	Revisionsarvode	8 781	12 694
	Arvode ekonomisk förvaltning	47 077	45 409
	Medlemsavgift organisationer	4 630	4 630
	Övriga externa tjänster	11 826	3 150
	Övriga omkostnader	12 084	12 730
		88 984	86 019
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2008	2007
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	8 781	12 694
		8 781	12 694

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	2008	2007
Arvoden och löner till styrelsen	5 400	5 400
Arbetsgivaravgifter	-50	0
	5 350	5 400
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, 14%. Subventionsräntan är 4,15% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2009-03-10. Bidragsunderlag 35 800 000 kr. Enligt riksdagsbeslut i december 2006 så kommer räntebidraget att avskaffas genom nedtrappning av bidragsandelen. Från och med 2012 utgår inget räntebidrag

8

Not 10 Byggnader och mark	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 030 000	117 030 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 030 000	117 030 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-562 500	-412 500
Årets avskrivningar	-169 964	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-732 464	-562 500
Mark		
Markförvärv	32 170 000	32 170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 170 000	32 170 000
Utgående planenligt restvärde	148 467 536	148 637 500
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	63 000 000	63 000 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	162 834	0
Årets anskaffningsvärde	0	162 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 834	162 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 567	0
Årets avskrivningar enligt plan	-32 566	-32 567
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-65 133	-32 567
Utgående planenligt restvärde	97 701	130 267
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008	2007
Försäkring	29 802	26 959
Förvaltningsarvode	12 195	11 769
Fastighetsskötsel	10 949	10 778
Telefon	503	517
Kabel-TV/Bredband	34 673	38 252
Entrématta	1 088	0
Upplupna parkeringsavgifter	2 093	0
Upplupna elavgifter	45 760	39 060
Upplupna ränteintäkter	1 252	1 315
→ Upplupet räntebidrag	33 511	47 873
	171 826	176 523

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	354 000	118 000 *	472 000
Balanserat resultat	867 255	149 555	1 016 811
Resultat föregående år	267 555	-267 555	0
Årets resultat	0	-48 455	-48 455

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2008	2007
* Östgöta Enskilda Bank, 4,44%, omsättning 2009-03-11	11 000 000	11 000 000
** Stadshypotek AB, 3,62%, rörlig ränta	21 000 000	21 000 000
	32 000 000	32 000 000

* Vid omsättning 2009-03-11 har lånet lösts och ersatts av ett lån med rörlig ränta i Stadshypotek AB. Räntan är säkrad med ett räntederivat till ca 4,05% till och med mars 2014.

** Halva räntan är säkrad genom ett räntederivat till max 4,59% till och med mars 2012.

Dessutom finns en ränteswap med en ränta på 2,468% och kapitalbelopp på 21 000 000 kr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 32 000 tkr.

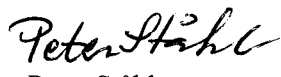
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008	2007
Räntekostnader	-20 608	4 070
Styrelsearvode	5 400	5 400
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	1 700	1 750
Revisionsarvode	13 000	15 000
Fjärrvärme	41 086	40 820
Sophämtning	8 569	7 636
El	24 345	24 032
	73 492	98 708

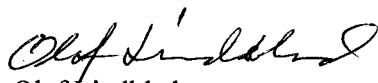
7

Not 16 Likvida medel	2008	2007
Likvida medel		
Aktieindexobligation 905	102 000	0
Kapitalskyddad placering lån 909	112 200	0
Kassa och bank	559 673	884 678
	773 873	884 678
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 475 478	1 354 484
Under perioden erhållen ränta	26 527	24 298

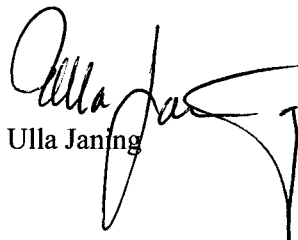
Danderyd 2009-04-30


Ove Jacobsson

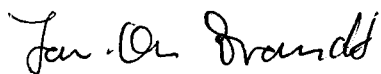

Peter Ståhl


Olof Lindblad


Kent Eriksson


Ulla Janing

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2009



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Charlottenberg 2

Org nr 769608-8553

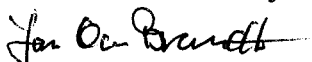
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Charlottenberg 2 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig 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 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 12 maj 2009



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor