

# ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 2

Org. nr. 769608-8553

ÅR 2007

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2007-01-01 - 2007-12-31.

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

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

## **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	Avgått i december 2007
Ove Jacobsson	Kassör	Ny ordförande från december 2007
Gun Andersson		
Gunilla Ristner		
Ulla Janing		

#### Suppleant:

Peter Ståhl

### **Revisorer har varit:**

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


### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-30.

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 3 (förra året 2) bostadsrätter överlåtit.

 Antal medlemmar per den 31 december 2007 var 55 (förra året 54).

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 14, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Taxeringsvärde:	63 000 000	49 000 000
Varav byggnader:	49 000 000	35 000 000
Varav mark:	14 000 000	14 000 000

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

**Information om verksamheten**

Avtal har förelegat med T&T Förvaltning AB om fastighetsskötsel, med Söder om Stan Service 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.

Under året har bredband installerats, kostnad 138 596 kr. Investeringen har bokats som en anläggningstillgång och skrivs av på 5 år.



**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

**Flerårsjämförelse**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Nettoomsättning	2 780 804	2 535 116	2 657 067	2 185 091
Res. efter finansiella poster	274 416	394 793	775 054	614 893
Balansomslutning	149 828 968	149 603 098	149 451 417	149 827 832
Soliditet i %	78,2	78,2	78,1	77,6
Kassalikviditet i %	754	494	504	553
Årsagift kr per kvm	579	579	579	579
Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	Årets 21 835 422	Föreg. år 16 829 218		

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

**Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	867 255
årets vinst	267 555
	<hr/>
	<b>1 134 810</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	118 000
i ny räkning överföres	1 016 810
	<hr/>
	<b>1 134 810</b>

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

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 574 824	2 398 522
Övriga rörelseintäkter	2	205 980	136 594
		<b>2 780 804</b>	<b>2 535 116</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-293 349	-257 093
Reparationer	4	-25 524	-25 578
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-761 028	-795 541
Övriga driftkostnader	6	-142 950	-76 358
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-86 019	-86 275
Personalkostnader	8	-5 400	-7 151
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 466 534</b>	<b>1 287 119</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-182 567	-150 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 283 967</b>	<b>1 137 119</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 613	15 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 341 384	-1 203 248
Räntesubventioner	9	306 220	445 709
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>274 416</b>	<b>394 793</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>274 416</b>	<b>394 793</b>
Skatter		-6 860	-205 256
<b>Årets resultat</b>		<b>267 556</b>	<b>189 537</b>

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	148 637 500	148 787 500
Maskiner, inventarier och installationer	11	130 267	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 767 767</b>	<b>148 787 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	176 523	126 718
		<b>176 523</b>	<b>126 718</b>
Kassa och bank	16	884 678	688 880
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 061 201</b>	<b>815 598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 828 968</b>	<b>149 603 098</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		115 735 000	115 735 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		354 000	236 000
		<b>116 089 000</b>	<b>115 971 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		867 255	795 718
Årets resultat		267 555	189 537
		<b>1 134 810</b>	<b>985 255</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>117 223 810</b>	<b>116 956 255</b>

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	32 000 000	31 774 044
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 000 000</b>	<b>31 774 044</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	150 000
Leverantörsskulder		203 233	165 010
Skatteskulder		212 108	205 248
Övriga kortfristiga skulder		400	202 411
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		90 708	49 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	98 708	100 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>605 158</b>	<b>872 799</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>149 828 968</b>	<b>149 603 098</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		35 800 000	35 800 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2  
769608-8553

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		274 416	394 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		182 567	150 000
Betald skatt		-6 860	-205 256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>450 123</b>	<b>339 537</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-49 805	97 125
Förändring av kortfristiga skulder		-267 641	75 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>132 676</b>	<b>512 262</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-162 834	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-162 834</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		0	-113 456
Upptagna lån		225 956	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>225 956</b>	<b>-113 456</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>195 798</b>	<b>398 806</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>688 880</b>	<b>290 074</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>884 678</b>	<b>688 880</b>



**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

## **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 24 510 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 0,13% (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**

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Årsavgifter bostäder	2 266 824	2 266 824
	Avgiftsbortfall, bostäder	0	-188 902
8	Hysesintäkter garage, p-platser mm	308 000	320 600
		<b>2 574 824</b>	<b>2 398 522</b>

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	El	198 147	127 001
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 433	9 493
	Indrivningskostnader	0	100
	Övriga intäkter	400	0
		<b>205 980</b>	<b>136 594</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	43 876	42 136
	Städ	100 279	92 640
	Hiss service	10 275	9 696
	Markskötsel	76 127	64 498
	Snöröjning/Halkbekämpning	56 328	45 827
	Förbrukningsmaterial	6 464	2 296
		<b>293 349</b>	<b>257 093</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Reparation byggnader	1 219	15 709
	Reparation hiss	9 031	0
	Reparation tvättstuga	768	3 846
	Reparation installationer	11 676	6 023
	Övriga reparationer	2 830	0
		<b>25 524</b>	<b>25 578</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	El	287 703	295 589
	Fjärrvärme	341 437	367 174
	Vatten	100 733	105 711
	Sophämtning	31 155	27 067
		<b>761 028</b>	<b>795 541</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Fastighetsförsäkringar	22 471	20 414
	Kabel-TV	120 479	55 944
		<b>142 950</b>	<b>76 358</b>

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

<b>Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Förbrukningsinventarier	5 330	13 041
Kursavgift	0	1 625
Telekommunikation	2 076	2 095
Indrivningskostnader	0	150
Revisionsarvode	12 694	8 638
Arvode ekonomisk förvaltning	45 409	40 500
Medlemsavgift organisationer	4 630	4 630
Övriga externa tjänster	3 150	5 219
Övriga omkostnader	12 730	10 377
	<b>86 019</b>	<b>86 275</b>
<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>KPMG Bohlins AB</i>		
Revisionsuppdrag	12 694	8 638
	<b>12 694</b>	<b>8 638</b>

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**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Arvoden och löner till styrelsen	5 400	5 400
Arbetsgivaravgifter	0	1 751
	<b>5 400</b>	<b>7 151</b>
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, 20%. 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



**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	117 030 000	117 030 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 030 000</b>	<b>117 030 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-412 500	-262 500
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-562 500</b>	<b>-412 500</b>
<b>Mark</b>		
Markförvärv	32 170 000	32 170 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 170 000</b>	<b>32 170 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>148 637 500</b>	<b>148 787 500</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	<b>63 000 000</b>	<b>49 000 000</b>
<b>Not 11 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets anskaffningsvärde	162 834	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>162 834</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar enligt plan	-32 567	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 567</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>130 267</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Försäkring	26 959	24 359
Förvaltningsarvode	11 769	10 385
Fastighetsskötsel	10 778	10 299
Telefon	517	523
Tv-avgift	38 252	4 713
Upplupen medlemsavgift	0	4 630
Upplupna elavgifter	39 060	0
Upplupna ränteintäkter	1 315	0
Upplupet räntebidrag	47 873	71 809
	<b>176 523</b>	<b>126 718</b>

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2**  
**769608-8553**

**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	236 000	118 000 *	354 000
Balanserat resultat	795 718	71 537	867 255
Resultat föregående år	189 537	-189 537	0
Årets resultat	0	267 555	267 555

\* Avsättning enligt stämmobeslut

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Östgöta Enskilda Bank, 4,44%, omsättning 2009-03-11	11 000 000	11 000 000
* Östgöta Enskilda Bank, 3,91%, omsättning 2007-03-12	0	5 999 994
* Östgöta Enskilda Bank, 3,35%, omsättning 2008-03-13	0	6 000 000
* Östgöta Enskilda Bank, 3,603%, rörlig ränta	0	8 924 051
* Stadshypotek AB, 4,27%, rörlig ränta	21 000 000	0
Nästa års amortering	0	-150 000
	<b>32 000 000</b>	<b>31 774 045</b>

\* Tre av lånen i Östgöta Enskilda Bank samt bankkontot med chekräkningskredit om 3,5 mkr har avslutats i mars 2007. Ett nytt lån om 21 mkr har tecknats med Stadshypotek AB som långivare.

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

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Räntekostnader	4 070	22 231
Styrelsearvode	5 400	5 400
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	1 750	1 751
Revisionsarvode	15 000	13 000
Fjärrvärme	40 820	32 018
Sophämtning	7 636	7 528
El	24 032	18 922
	<b>98 708</b>	<b>100 850</b>

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2  
769608-8553

Not 16 Likvida medel	2007	2006
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	884 678	688 880
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	1 354 484	1 184 292
Under perioden erhållen ränta	24 298	15 213

Danderyd 2008-04-23



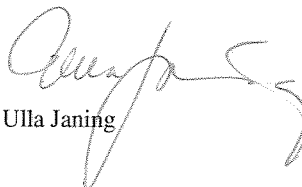
Ove Jacobsson



Gun Andersson



Gunilla Ristner



Ulla Janing

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2008



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 2007. 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 8 maj 2008

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor