

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 2**

Org. nr. 769608-8553

**ÅR 2002/2003**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2002-10-15 - 2003-12-31.**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2, 3, 4
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7, 8
- underskrifter	8

## 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	Tillträtt vid ordinarie föreningsstämma 2003-05-30
Tony Axelsson	Avgått vid ordinarie föreningsstämma 2003-05-30

#### Suppleanter:

Liselotte Orest

### Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor
Suppleanter:	Marianne Wester, KPMG Bohlins AB	Godkänd revisor

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-30. Extra föreningsstämma hölls 2003-12-08 där beslutades enhälligt om stadgeändring.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Vid verksamhetsårets utgång var 10 st upplåtelseavtal samt 7 st förhandsavtal tecknade.

Antal medlemmar per den 31 december 2003 var 19. (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.

Färdigställandeår ännu ej åsatt.

Taxeringsvärde: Ej taxerad

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 är 151 535 000 kr, varav 2 335 000 kr i likviditetstillskott.

Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt. Inflyttning har skett successivt med början januari 2004.

Enligt entreprenadkontraktet svarar Skanska Sverige AB 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 ingick även att mot ett fast arvode förvalta föreningens fastighet fram till dess att bostadsrättsföreningens lån placerades.

I februari 2004 tecknade föreningen avtal om fastighetsskötsel med Reinhold Bygg Stockholm AB. (2)

### **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 35 905 000 kronor.

Föreningen tecknade fyra stycken lån per den 9 mars 2004 enligt följande:

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

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

### **Förslag till resultatdisposition**

Något resultat för föreningsstämman att ta ställning till föreligger ej. (P)

**RESULTATRÄKNINGAR**

	<b>Not</b>	<b>2002-10-15</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>			<b>0</b> <i>(2)</i>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	1	128 170 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 170 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	2	4 481 156
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 481 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>132 651 156</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Inbetalda insatser		2 277 500
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 277 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Byggnadskreditiv	4	130 373 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>130 373 656</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>132 651 156</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar		0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga (7)

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetsöverskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

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

Som ersättning härför kommer föreningen till Skanska Sverige AB erlægga utgående årsavgifter (exkl. fondavsättningar), garagehyror och räntesubventioner.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

#### Anställda och Personalkostnader

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

<b>Not 1</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2002/2003</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	
	Pågående nybyggnad	96 000 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 000 000</b>
	<b>Mark</b>	
	Markförvärv	32 170 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 170 000</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>128 170 000</b>

**Not 2 Kortfristiga fordringar**

Redovisningsmedel Skanska	2 277 500
Avräkningskonto	2 203 656
	<b>4 481 156</b>

**Not 3 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Förskott och insatser		2 277 500	2 277 500

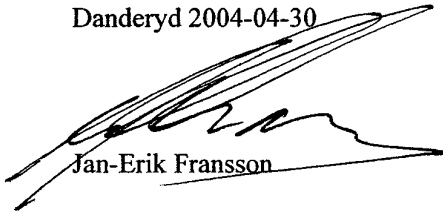
**Not 4 Byggnadskreditiv**

2002/2003

Limit	150 000 000
-------	-------------

Byggnadskreditiv upprättat med Östgöta Enskilda Bank med Skanska Sverige AB som borgenär.  
Kreditivet beräknas lösas i samband med att samtliga bostadsrätter är upplåtna.

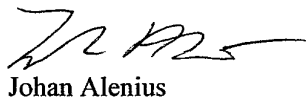
Danderyd 2004-04-30



Jan-Erik Fransson



Håkan Johansson



Johan Alenius

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 maj 2004



Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins AB  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Charlottenberg 2

Org nr 769608-8553

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Harven 8 för räkenskapsåret 15 oktober 2002 till 31 december 2003. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2004



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor