

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 1**

Org. nr. 769608-6110

**ÅR 2002/2003**

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2002-08-06 - 2003-12-31.

## Innehåll

## Sida

- förvaltningsberättelse	2, 3, 4
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6, 7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8, 9, 10, 11
- underskrifter	11

11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjukhuset 13, Danderyds kommun.

Föreningen ingår i samfälligheten Danderyd Sjukhuset S:1 (57%) och gemensamhetsanläggningen Danderyd Sjukhuset GA:3 (57%).

### Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### Ordinarie:

Jan-Erik Fransson	Ordförande
Håkan Johansson	
Johan Alenius	Från och med 2003-05-30
Tony Axelsson	Till och med 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

Föreningen bildades vid sammanträde 2002-02-25.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-30. På ordinarie stämman togs ett första beslut om stadgeändring.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Vid verksamhetsårets utgång var 38 st upplåtelseavtal tecknade.

Antal medlemmar per den 31 december 2003 var 64. 

### **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 13, 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 56 st lägenheter, total bostadsarea 5 776 kvm, med tillhörande markarbeten tecknades 2002-11-12.

Slutlig anskaffningskostnad för entreprenaden är 214 375 000 kr, varav 5 890 000 kr i likviditetstillskott.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning har skett successivt med början i oktober 2003. Enligt entreprenadkontraktet svarar Skanska Sverige AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar entreprenören för uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser, som belöper på lägenheter som på avräkningsdagen ej tillträtts. Lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast 6 månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärfvas 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.

Föreningen har under året tecknat avtal med Kone AB om hiss service, med Tele 2 Sverige AB om kabel-tv och bredband, med Norrenergi AB om fjärrvärme och med Reinhold Bygg Stockholm AB om teknisk administrativ förvaltning och fastighetsskötsel. 

**Ekonomi**

Ekonomisk plan har upprättats per 2003-04-09. Planen är försedd med ett intyg, daterat 2003-05-01. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles 2003-05-23 från Länsstyrelsen i Stockholm län.

Beslut avseende statlig bostadsbyggnadssubvention erhöles 2004-01-13 från Länsstyrelsen i Stockholms län. Bidragsunderlaget är 49 897 000 kronor.

Föreningen placerade fyra stycken lån per den 18 december 2003 enligt följande:

Kreditinstitut	Ränta	Förfalldag	Kreditbelopp
Spintab AB	4,87%	2008-12-18	15 000 000
Spintab AB	4,32%	2007-01-19	11 000 000
Spintab AB	3,91%	2006-01-19	11 000 000
Spintab AB	3.312%	3 månader	6 000 000

Dessutom tecknades checkräkningskredit hos Föreningssparbanken om 6 800 000 kr.

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	844
	<hr/> 844
disponeras så att	
i ny räkning överföres	844
	<hr/> 844

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2002-08-06 2003-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Årsavgifter och hyror	1	443 798
Övriga rörelseintäkter	2	25 741
		<b>469 539</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsskötsel	3	-14 807
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-54 779
Övriga driftkostnader	5	-140 267
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-5 575
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>254 111</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-5 540
<b>Rörelseresultat</b>		<b>248 571</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 966
Räntesubventioner	7	68 064
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 669</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Avsättning till föreningens reparationsfond	12	-13 825
<b>Resultat före skatt</b>		<b>844</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>844</b>

**BALANSRÄKNINGAR** Not 2003-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	8	198 797 460
		<b>198 797 460</b>

**Summa anläggningstillgångar** 198 797 460

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga kortfristiga fordringar	9	108 682 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	166 388
		<b>108 848 479</b>

**Summa omsättningstillgångar** 108 848 479

**SUMMA TILLGÅNGAR** 307 645 939

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital** 11

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		102 470 000
		<b>102 470 000</b>

**Fritt eget kapital**

Årets resultat		844
		<b>844</b>

**Summa eget kapital** 102 470 844

N 2

**BALANSRÄKNINGAR**

Not 2003-12-31

**Avsättningar**

Föreningens reparationsfond

12 6 674

**Summa avsättningar**

**6 674**

**Långfristiga skulder**

Checkräkningskredit (limit 6 800 tkr)

6 800 000

Skulder till kreditinstitut

14 43 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**49 800 000**

**Kortfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

13 155 215 091

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 153 330

**Summa kortfristiga skulder**

**155 368 421**

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**307 645 939**

**Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar

49 800 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

ME

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas: På byggnader skall avskrivningar motsvara amorteringar.

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 bostadarea. 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 områdets tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen som beslutats till 2003-12-18. Avräkningen beräknas regleras i maj-juni 2004.

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

Räntekostnaderna under året avser räntekostnader för färdigställda lägenheters andel av slutgiltig finansiering.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

#### Anställda och Personalkostnader

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

Not	Årsavgifter & hyror	2002/2003
	Årsavgifter bostäder	419 038
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	24 760
		<b>443 798</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2002/2003
	El	25 741
		<b>25 741</b>

9  
N



<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2002/2003</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	7 508
	Hiss service	299
	Snöröjning/Halkbekämpning	7 000
		<b>14 807</b>

<b>Not 4</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2002/2003</b>
	El	20 000
	Fjärrvärme	28 122
	Vatten	4 157
	Sophämtning	2 500
		<b>54 779</b>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2002/2003</b>
	Fastighetsförsäkringar	965
	Kabel-TV	2 807
	Övriga driftkostnader	136 495
		<b>140 267</b>

<b>Not 6</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2002/2003</b>
	Revisionsarvode	575
	Övriga omkostnader	5 000
		<b>5 575</b>

	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2002/2003</b>
	<i>KMPG Bohlins AB</i>	
	Revisionsuppdrag	575
		<b>575</b>

<b>Not 7</b>	<b>Räntesubventioner</b>	<b>2002/2003</b>
--------------	--------------------------	------------------

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 30%. Subventionsräntan är 4,77% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2008-12-18.

**Not 8 Byggnader och mark 2002/2003**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Pågående nybyggnad 151 803 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 151 803 000**

Årets avskrivningar -5 540

**Utgående ackumulerade avskrivningar -5 540**

**Mark**

Markförvärv 47 000 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 47 000 000**

**Utgående planenligt restvärde 198 797 460**

**Not 9 Kortfristiga fordringar**

Redovisningsmedel Skanska 102 470 000

Avräkningskonto 6 212 091

**108 682 091**

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2003**

Upplupen årsavgift 123 905

Upplupen hushållsel 7 723

Upplupen p-platshyra 9 026

Upplupet räntebidrag 25 734

**166 388**

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Förskott och insatser	0	102 470 000	102 470 000
Årets resultat	0	844	844

**Not 12 Föreningens reparationsfond 2002/2003**

Årets ordinarie avsättning 6 674

**6 674**

**Not 13 Byggnadskreditiv 2002/2003**

Limit 220 265 000

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

**Not 14 Skulder till kreditinstitut 2002/2003**

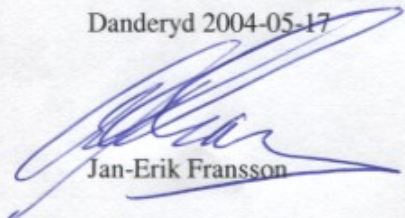
Föreningssparbanken, 4,87%, omsättning 2008-12-18	15 000 000
Föreningssparbanken, 4,32%, omsättning 2007-01-19	11 000 000
Föreningssparbanken, 3,91%, omsättning 2006-01-19	11 000 000
Föreningssparbanken, 3,312%, tre mån ränta	6 000 000
	<b>43 000 000</b>

Årets amortering uppgår till 0 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 150 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna exklusive checkräkningskredit uppgå till 42 250 tkr.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2003**

Räntekostnader	74 397
Snöröjning/Halkbekämpning	7 000
Revisionsarvode	575
Fjärrvärme	28 122
Vatten	4 157
Försäkring	965
El	20 000
Fastighetsskötsel	7 508
Kabel-tv	2 807
Hiss service	299
Sophämtning	2 500
Övrigt	5 000
	<b>153 330</b>

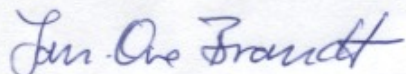
Danderyd 2004-05-17

  
Jan-Erik Fransson

  
Håkan Johansson

  
Johan Alenius

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 maj 2004



Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins AB  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Charlottenberg 1

Org nr 769608-6110

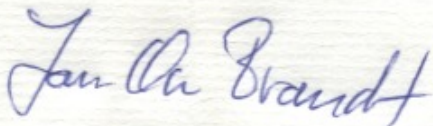
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Charlottenberg 1 för räkenskapsåret 6 augusti 2002 till 31 december 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2004



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor