

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 1

Org. nr. 769608-6110

ÅR 2005

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2005-01-01 - 2005-12-31.

Innehåll

Sida

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

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:

Åke Magnusson	Ordförande
Katrin Hellegren	
Maria Englund	
Lise-Lotte Mörner	
Cornel Waser	

Suppleant:

Gunnar Ålfors , *Michael Waerner del av*

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt	KPMG Bohlins AB
Suppleant:	Annette Frykberg	KPMG Bohlins AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-24.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningens fastigheter innefattar 56 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, i tre stycken flerbostadshus. Total boyta är 5 776 kvm.

Under året har 10 (f.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 88 (f.å 82).

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 13, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

Taxeringsvärde:	Årets	Föreg. år
Varav byggnader:	51 000 000	51 000 000
Varav mark:	21 200 000	21 200 000
	72 200 000	72 200 000

Föreningen har 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. Slutbesiktning skedde 2003-12-16 och placering av föreningens lån 2003-12-18 vilket också är avräkningsdag för entreprenaden. Slutavräkningen undertecknades 2004-11-09 och reglering av denna skedde under januari 2005.

Förvaltning

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

Föreningen har avtal med Kone AB om hiss service, med Kabelvision AB om kabel-tv och bredband, med Norrenergi AB om fjärrvärme och med Söder om stan om städning. Avtal om teknisk förvaltning har till och med september 2005 funnits med NKG Bygg & Fastighetsservice AB. Från och med oktober finns avtal med JN Service AB. Avtal har tecknats med Mälarenergi AB om elleverans.

Gemensamhetsanläggningen Sjukhuset Ga:3 drivs som delägarförvaltning tillsammans med Brf Charlottenberg 2.

Ekonomi

Årets resultat är något sämre än budget och berör på högre kostnader för fastighetsskötsel, el och fjärrvärme.

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Flerårsjämförelse

	2005	2004
Nettoomsättning	3 971 866	3 763 701
Res. efter finansiella poster	1 185 862	1 214 060
Balansomslutning	215 590 654	215 177 399
Soliditet i %	79,9	79,7
Kassalikviditet i %	568	757
Årsavgift kr per kvm	570	570

	Årets	Föreg. år
Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	29 433 768	0

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	808 275
årets vinst	874 603
	<hr/>
	1 682 878
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	173 280
i ny räkning överföres	1 509 598
	<hr/>
	1 682 878

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 688 866	3 590 276
Övriga rörelseintäkter	2	283 000	173 425
		3 971 866	3 763 701
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-389 355	-275 699
Reparationer	4	-9 167	-3 898
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-896 301	-817 830
Övriga driftkostnader	6	-94 726	-104 752
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-152 204	-79 634
Personalkostnader	8	-38 148	-19 119
Rörelseresultat före avskrivningar		2 391 966	2 462 769
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-152 523	-150 000
Rörelseresultat		2 239 443	2 312 769
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		8 887	143 270
Räntekostnader		-1 775 104	-1 954 617
Räntesubventioner	9	712 636	712 638
Resultat efter finansiella poster		1 185 862	1 214 060
Resultat före skatt		1 185 862	1 214 060
Skatter		-311 259	-233 349
Årets resultat		874 603	980 711

BALANSRÄKNINGAR	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	214 069 460	214 219 460
Maskiner, inventarier och installationer	11	10 090	0
Summa anläggningstillgångar		214 079 550	214 219 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 425	7 793
Kundfordringar		0	455 907
Övriga kortfristiga fordringar		12 633	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	179 168	163 501
		205 226	627 201
Kassa och bank		1 305 878	330 738
Summa omsättningstillgångar		1 511 104	957 939
SUMMA TILLGÅNGAR		215 590 654	215 177 399
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		170 465 000	170 465 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		179 954	6 674
		170 644 954	170 471 674
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		808 275	844
Årets resultat		874 603	980 711
		1 682 878	981 555
Summa eget kapital		172 327 832	171 453 229

BALANSRÄKNINGAR	Not	2005-12-31	2004-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	41 800 000	42 700 000
Summa långfristiga skulder		41 800 000	42 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		86 678	87 978
Skatteskulder		436 833	233 349
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		376 505	251 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	412 806	301 419
Summa kortfristiga skulder		1 462 822	1 024 170
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		215 590 654	215 177 399
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		49 800 000	49 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 185 862	1 214 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		152 523	150 000
Betald skatt		-311 259	-233 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 027 126	1 130 711
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		421 975	108 221 278
Förändring av kortfristiga skulder		438 652	720 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 887 754	110 072 829
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12 613	-15 572 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 613	-15 572 000
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		0	-155 215 091
Inbetalda insatser		0	67 995 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-900 000	-87 370 091
Årets kassaflöde		975 141	7 130 738
Likvida medel vid årets början		330 738	-6 800 000
Likvida medel vid årets slut	16	1 305 879	330 738

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.

Skanska Sverige AB har, för föreningens räkning, ombesörjt området tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen som beslutats till 2003-12-18. Avräkningen har reglerats i januari 2005. Som ersättning härför har föreningen till Skanska Sverige AB erlagt utgående årsavgifter (exkl. fondavsättningar), garagehyror och räntesubventioner.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%. Föreningen taxerade överskott uppgick vid årets slut till 1 112 tkr.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar exkl. varulager inkl. outnyttjad checkkredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2005	2004
	Årsavgifter bostäder	3 298 166	3 295 812
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	390 700	294 464
		3 688 866	3 590 276

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2005	2004
	El	282 147	161 224
	Indrivningskostnader	51	0
	Övriga intäkter	802	12 201
		283 000	173 425
Not 3	Fastighetsskötsel	2005	2004
	Fastighetsskötsel enligt avtal	79 265	128 478
	Städ	128 129	0
	Hiss service	13 856	7 853
	Markskötsel	77 132	47 513
	Snöröjning/Halkbekämpning	80 741	84 386
	Förbrukningsmaterial	10 232	7 469
		389 355	275 699
Not 4	Reparationskostnader	2005	2004
	Reparation byggnader	5 536	1 529
	Reparation installationer	3 631	0
	Reparation värmeinstallationer	0	2 369
		9 167	3 898
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2005	2004
	El	303 906	301 786
	Fjärrvärme	461 201	428 178
	Vatten	104 884	73 524
	Sophämtning	26 310	14 342
		896 301	817 830
Not 6	Övriga driftkostnader	2005	2004
	Fastighetsförsäkringar	20 084	33 035
	Kabel-TV	74 642	71 717
		94 726	104 752

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2005	2004
Förbrukningsinventarier	7 764	3 745
Telekommunikation	1 748	1 371
Indrivningskostnader	51	0
Revisionsarvode	9 375	19 425
Arvode ekonomisk förvaltning	51 252	51 252
Advokat- & rättegångskostnader	8 264	0
Övriga externa tjänster	43 971	0
Övriga omkostnader	29 779	3 841
	152 204	79 634

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2005	2004
<i>KMPG Bohlins AB</i>		
Revisionsuppdrag	9 375	19 425
	9 375	19 425

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2005	2004
Arvoden till styrelsen	30 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	8 148	4 119
	38 148	19 119
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 9 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsunderlag är 49 800 000 kr. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 30%. Subventionsräntan är 4,77% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2008-12-18.

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 10 Byggnader och mark	2005	2004
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	167 375 000	151 803 000
Pågående nybyggnad	0	15 572 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 375 000	167 375 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-155 540	-5 540
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 540	-155 540
Mark		
Markförvärv	47 000 000	47 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 000 000	47 000 000
Utgående planenligt restvärde	214 069 460	214 219 460
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
	72 200 000	72 200 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2005	2004
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningsvärde	12 613	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 613	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-2 523	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 523	0
Utgående planenligt restvärde	10 090	0
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2005	2004
TV-avgift	6 284	6 284
Försäkring	22 283	13 525
Förvaltningarvode	12 973	12 813
Teknisk förvaltning	13 153	11 671
Telefon	572	435
Medlemsavgift organisationer	5 130	0
Upplupet räntebidrag	118 773	118 773
	179 168	163 501

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	170 465 000	0	170 465 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	6 674	173 280 *	179 954
Balanserat resultat	844	807 431	808 275
Resultat föregående år	980 711	-980 711	0
Årets resultat	0	874 603	874 603

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2005	2004
Föreningssparbanken, 4,87%, omsättning 2008-12-18	15 000 000	15 000 000
Föreningssparbanken, 4,32%, omsättning 2007-01-19	11 000 000	11 000 000
* Föreningssparbanken, 3,91%, omsättning 2006-01-19	11 000 000	11 000 000
** Föreningssparbanken, 2,278%, tre mån ränta	4 950 000	5 850 000
Nästa års amortering	-150 000	-150 000
	41 800 000	42 700 000

* Lånet har vid omsättning delats upp i två stycken delar enligt följande:

Föreningssparbanken, 3,52%, omsättning 2010-11-10	5 500 000
Föreningssparbanken, 3,59%, omsättning 2011-12-15	5 500 000

** En extra amortering om 750 tkr har utförts under året.

Årets amortering uppgår till 900 tkr inkl. extra amortering enligt ovan. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 150 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna exklusive checkräkningskredit uppgå till 41 200 tkr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2005	2004
Räntekostnader	132 241	128 901
Styrelsearvode	45 000	15 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	12 267	4 119
Snöröjning/Halkbekämpning	16 744	30 824
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	67 902	62 063
El	32 470	31 190
Marksskötsel	77 132	0
Sophämtning	9 050	2 755
Övrigt	0	6 567
	412 806	301 419

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 16 Likvida medel	2005	2004
Handkassa	10 800	10 000
Postgiro	14 138	3 885
Bank (kredit limit 6 800 000 kr)	1 280 941	316 854
	1 305 878	330 738
 Räntor		
Under perioden betald ränta	1 768 955	1 889 166
Under perioden erhållen ränta	8 115	143 270

Danderyd 2006-04-25

Åke Magnusson

Katrin Hellegren

Maria Englund

Lise-Lotte Mörner

Cornel Waser

Min revisionsberättelse har avgivits den

Jan-Ove Brandt
KPMG Bohlins AB