

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 1

Org. nr. 769608-6110

ÅR 2004

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2004-01-01 - 2004-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12

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 till och med 2004-11-09:

Jan-Erik Fransson Ordförande
Håkan Johansson
Johan Alenius

Ordinarie från och med 2004-11-10:

Åke Magnusson Ordförande
Lise-Lotte Mörner
Katrín Helgegren
Maria Englund
Cornel Waser

Suppleant till och med 2004-11-09:

Rolf Hoffborn

Suppleanter från och med 2004-11-10:

Michael Werner
Gunner Ålfors

Revisorer har varit:

Ordinarie: Jan-Ove Brandt KPMG Bohlins AB
 Börje Johansson

Suppleant: Annette Frykberg KPMG Bohlins AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-06-02 på vilken ett slutligt beslut om stadgeändring togs. Extra stämma hölls 2004-11-09 för val av ny styrelse.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 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 4 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 82 (f.å 64).

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 13, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

Taxeringsvärde:	Årets	Föreg. år
Varav byggnader:	51 000 000	0
Varav mark:	21 200 000	0
	72 200 000	0

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 NKG Bygg och Fastighetskonsult AB om teknisk administrativ förvaltning och fastighetsskötsel.

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

Ekonomi

Beslut avseende statlig bostadsbyggnadssubvention erhölls 2004-01-13 från Länsstyrelsen i Stockholms län. Bidragsunderlaget är 49 800 000 kronor.

Årets resultat är betydligt bättre än ekonomiska planen och beror till största del på det gynnsamma ränteläget.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	844
årets vinst	980 711
	<hr/>
	981 555
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	173 280
i ny räkning överföres	808 275
	<hr/>
	981 555

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2004-01-01 2004-12-31	2002-08-06 2003-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 590 276	443 798
Övriga rörelseintäkter	2	173 425	25 741
		3 763 701	469 539
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-275 699	-14 807
Reparationer	4	-3 898	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-817 830	-54 779
Övriga driftkostnader	6	-104 752	-140 267
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-79 634	-5 575
Personalkostnader	8	-19 119	0
Rörelseresultat före avskrivningar		2 462 769	254 111
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-150 000	-5 540
Rörelseresultat		2 312 769	248 571
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		143 270	0
Räntekostnader		-1 954 617	-301 966
Räntesubventioner	9	712 638	68 064
Resultat efter finansiella poster		1 214 060	14 669
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till föreningens reparationsfond		0	-13 825
Resultat före skatt		1 214 060	844
Skatter		-233 349	0
Årets resultat		980 711	844

BALANSRÄKNINGAR	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	214 219 460	198 797 460
Summa anläggningstillgångar		214 219 460	198 797 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 793	0
Kundfordringar		455 907	0
Övriga kortfristiga fordringar	11	0	108 682 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	163 501	166 388
		627 201	108 848 479
Kassa och bank		330 738	0
Summa omsättningstillgångar		957 939	108 848 479
SUMMA TILLGÅNGAR		215 177 399	307 645 939
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		170 465 000	102 470 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		6 674	0
		170 471 674	102 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		844	0
Årets resultat		980 711	844
		981 555	844
Summa eget kapital		171 453 229	102 470 844

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fr o m 2004 följs BFN's allmänna råd BFNAR 2003:4 vilket innebär att kostnader för underhållsarbeten belastar det egna kapitalets bundna reserv för reparationsarbeten och reservering av medel sker som en omföring mellan fritt och bundet kapital. I övrigt är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Jämförelse mellan åren

Entreprenaden om uppförande av föreningens hus färdigställdes under 2003 och inflyttning skedde successivt under senare delen av 2003. För 2003 avser intäkter och kostnader därför inte hela året, vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2004	2002/2003
	Årsavgifter bostäder	3 295 812	419 038
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	294 464	24 760
		3 590 276	443 798
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2004	2002/2003
	El	161 224	25 741
	Övriga intäkter	12 201	0
		173 425	25 741

Not 3	Fastighetsskötsel	2004	2002/2003
	Fastighetsskötsel enligt avtal	128 478	7 508
	Hiss service	7 853	299
	Marskötsel	47 513	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	84 386	7 000
	Förbrukningsmaterial	7 469	0
		275 699	14 807
Not 4	Reparationskostnader	2004	2002/2003
	Reparation byggnader	1 529	0
	Reparation värmeinstallationer	2 369	0
		3 898	0
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2004	2002/2003
	El	301 786	20 000
	Fjärrvärme	428 178	28 122
	Vatten	73 524	4 157
	Sophämtning	14 342	2 500
		817 830	54 779
Not 6	Övriga driftkostnader	2004	2002/2003
	Fastighetsförsäkringar	33 035	965
	Kabel-TV	71 717	2 807
	Övriga driftkostnader	0	136 495
		104 752	140 267
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2004	2002/2003
	Förbrukningsinventarier	3 745	0
	Telekommunikation	1 371	0
	Revisionsarvode	19 425	575
	Arvode ekonomisk förvaltning	51 252	0
	Övriga omkostnader	3 841	5 000
		79 634	5 575
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2004	2002/2003
	<i>KMPG Bohlins AB</i>		
	Revisionsuppdrag	19 425	575
		19 425	575

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader		2004	2002/2003
Arvoden till styrelsen		15 000	0
Arbetsgivaravgifter		4 119	0
		19 119	0
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.

Not 10 Byggnader och mark

		2004	2002/2003
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		151 803 000	0
Pågående nybyggnad		15 572 000	151 803 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		167 375 000	151 803 000
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-5 540	0
Årets avskrivningar		-150 000	-5 540
Utgående ackumulerade avskrivningar		-155 540	-5 540
Mark			
Markförvärv		47 000 000	47 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		47 000 000	47 000 000
Utgående planenligt restvärde		214 219 460	198 797 460
Taxeringsvärden byggnader		51 000 000	0
Taxeringsvärden mark		21 200 000	0
		72 200 000	0

Not 11 Kortfristiga fordringar

		2004	2002/2003
Redovisningsmedel Skanska		0	102 470 000
Avräkningskonto		0	6 212 091
		0	108 682 091

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader		2004	2002/2003
Arvoden till styrelsen		15 000	0
Arbetsgivaravgifter		4 119	0
		19 119	0
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.

Byggnader och mark		2004	2002/2003
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		151 803 000	0
Pågående nybyggnad		15 572 000	151 803 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		167 375 000	151 803 000
Akkumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-5 540	0
Årets avskrivningar		-150 000	-5 540
Utgående ackumulerade avskrivningar		-155 540	-5 540
Mark			
Markförvärv		47 000 000	47 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		47 000 000	47 000 000
Utgående planenligt restvärde		214 219 460	198 797 460
Taxeringsvärden byggnader		51 000 000	0
Taxeringsvärden mark		21 200 000	0
		72 200 000	0

Not 11 Kortfristiga fordringar

	2004	2002/2003
Redovisningsmedel Skanska	0	102 470 000
Avräkningskonto	0	6 212 091
	0	108 682 091

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2004	2002/2003
Tv-avgift	6 284	0
Försäkring	13 525	0
Förvaltningsarvode	12 813	0
Teknisk förvaltning	11 671	0
Telefon	435	0
Upplupen årsavgift	0	123 905
Upplupen hushållsel	0	7 723
Upplupen p-platshyra	0	9 026
Upplupet räntebidrag	118 773	25 734
	163 501	166 388

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	102 470 000	67 995 000	170 465 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	0	6 674	6 674
Balanserat resultat	0	844	844
Resultat föregående år	844	-844	0
Årets resultat	0	980 711	980 711

Not 14 Föreningens reparationsfond	2004	2002/2003
Ingående balans	6 674	0
Årets ordinarie avsättning	0	6 674
Omfört till eget kapital	-6 674	0
	0	6 674

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2004	2002/2003
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, 2,55%, tre mån ränta	5 850 000	6 000 000
Nästa års amortering	-150 000	0
	42 700 000	43 000 000

Årets amortering uppgår till 150 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 150 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna exklusive checkräkningskredit uppgå till 42 100 tkr.

Not 16 Byggnadskreditiv	2004	2002/2003
Limit	0	220 265 000

Byggnadskreditiv upprättat med Föreningssparbanken AB med Skanska Sverige AB som borgenär. Kreditivet har lösts i samband med att samtliga bostadsrätter har upplåtits.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2004	2002/2003
Räntekostnader	128 901	74 397
Styrelsearvode	15 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	4 119	0
Snöröjning/Halkbekämpning	30 824	7 000
Revisionsarvode	20 000	575
Fjärrvärme	62 063	28 122
Vatten	0	4 157
Försäkring	0	965
El	31 190	20 000
Fastighetsskötsel	0	7 508
Kabel-tv	0	2 807
Hiss service	0	299
Sophämtning	2 755	2 500
Övrigt	6 567	5 000
	301 419	153 330

Danderyd 2005-04-15

Åke Magnusson

Lise-Lotte Mörner

Katrin Hellegren

Maria Englund

Cornel Waser

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Jan-Ove Brandt
KPMG Bohlins AB

Börje Johansson