

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 1

Org. nr. 769608-6110

ÅR 2008

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2008-01-01 - 2008-12-31.

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:

Gunnar Ålfors	Ordförande
Leif Söderberg	
Lise-Lotte Mörner	
Maria Englund	
Niklas Anekarman	

Suppleanter:

Cornel Waser
Per Karlsson

Revisorer har varit:

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2008.

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 3 (f.å 5) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 86 (f.å 88).

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 13, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	94 200 000	94 200 000
Varav byggnader:	73 000 000	73 000 000
Varav mark:	21 200 000	21 200 000

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

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 hisservice, med Norrenergi AB om fjärrvärme, med Team Wåhlin Mark & Asfalt om markskötsel och snöröjning, med Söder om stan om städning, med T & T Förvaltning AB om teknisk förvaltning, med E.ON Försäljning Sverige AB om elleverans, med Roslagsvatten AB om vatten, med Q-PARK om parkeringsövervakning, med Sita AB om sophämtning och med II-recycling AB om tidningsinsamling

Från och med september 2007 finns avtal med Transit Kabel-Tv om kabel-tv och bredband, det tidigare avtalet med Kabelvision upphörde att gälla den 31 maj 2008.

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

Ekonomi

Extra amortering på föreningens lån om 500 tkr har gjorts under året. Se vidare not 13 i tilläggsupplysningar.

Föreningens ekonomi är god. Verksamhetsåret gav ett betydande överskott, något bättre än budget.

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Flerårsjämförelse

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	4 106 902	4 043 937	4 188 137	3 971 866	3 763 701
Res. efter finansiella poster	523 792	779 157	1 384 154	1 243 129	1 214 060
Balansomslutning	213 977 124	214 486 084	215 620 175	215 590 654	215 177 399
Soliditet i %	81,7	81,2	80,4	80,0	79,7
Kassalikviditet i %	984	666	758	591	757
Årsavgift kr per kvm	570	570	570	570	570

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 051 356
årets vinst	518 439
	<hr/>
	3 569 795
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	173 280
i ny räkning överföres	3 396 515
	<hr/>
	3 569 795

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 685 608	3 683 408
Övriga rörelseintäkter	2	421 294	360 529
		4 106 902	4 043 937
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-392 314	-392 130
Reparationer	4	-38 530	-19 510
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 048 785	-972 687
Övriga driftkostnader	6	-253 758	-207 590
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-90 791	-140 308
Rörelseresultat före avskrivningar		2 282 724	2 311 712
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-354 129	-303 955
Rörelseresultat		1 928 595	2 007 757
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		19 080	22 069
Räntekostnader		-1 754 181	-1 740 278
Räntesubventioner	8	330 298	489 609
Resultat efter finansiella poster		523 792	779 157
Resultat före skatt		523 792	779 157
Skatter		-5 353	-6 728
Årets resultat		518 439	772 429

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	213 318 222	213 618 822
Maskiner, inventarier och installationer	10	155 544	209 073
Summa anläggningstillgångar		213 473 766	213 827 895
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		541	17 465
Övriga kortfristiga fordringar		4 601	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	167 926	192 641
		173 068	210 106
Kassa och bank	15	330 290	448 083
Summa omsättningstillgångar		503 358	658 189
SUMMA TILLGÅNGAR		213 977 124	214 486 084
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		170 465 000	170 465 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		699 794	526 514
		171 164 794	170 991 514
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 051 356	2 452 207
Årets resultat		518 439	772 429
		3 569 795	3 224 636
Summa eget kapital		174 734 589	174 216 150

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	38 500 000	39 150 000
Summa långfristiga skulder		38 500 000	39 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		107 844	107 422
Skatteskulder		12 035	329 035
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		142 507	201 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	330 150	331 516
Summa kortfristiga skulder		742 535	1 119 934
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		213 977 124	214 486 084
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		49 800 000	49 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		523 792	779 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		354 129	303 955
Betald skatt		-5 353	-6 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		872 568	1 076 384
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		37 038	8 618
Förändring av kortfristiga skulder		-377 398	-6 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten		532 207	1 078 482
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-255 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-255 035
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-650 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-650 000	-1 900 000
Årets kassaflöde		-117 793	-1 076 553
Likvida medel vid årets början		448 083	1 524 636
Likvida medel vid årets slut	15	330 290	448 083

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 82 År.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas: Inventarier 20%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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 19 122 kr. Beskattning sker med 28%.

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

Anställda och Personalkostnader

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

Not 1	Årsavgifter & hyror	2008	2007
	Årsavgifter bostäder	3 292 608	3 292 608
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	393 000	390 800
		3 685 608	3 683 408

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2008	2007
	Driftkostnader	0	75 000
	El	412 689	284 718
	Övriga intäkter	8 605	811
		421 294	360 529
Not 3	Fastighetsskötsel	2008	2007
	Fastighetsskötsel enligt avtal	59 329	56 707
	Städ	107 286	121 771
	Hisservice	41 501	35 251
	Markskötsel	122 446	100 584
	Snöröjning/Halkbekämpning	54 803	61 172
	Förbrukningsmaterial	6 949	16 645
		392 314	392 130
Not 4	Reparationskostnader	2008	2007
	Reparation byggnader	12 001	5 689
	Reparation tvättstuga	0	5 867
	Reparation installationer	24 748	4 611
	Reparation värmeinstallationer	1 781	2 762
	Försäkringsskador	0	581
		38 530	19 510
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2008	2007
	El	389 356	365 914
	Fjärrvärme	465 236	406 792
	Vatten	129 152	135 939
	Sophämtning	65 041	64 042
		1 048 785	972 687
Not 6	Övriga driftkostnader	2008	2007
	Fastighetsförsäkringar	43 766	39 059
	Självrisk	0	7 900
	Kabel-TV/Bredband	209 992	160 631
		253 758	207 590

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2008	2007
Förbrukningsinventarier	1 050	-1 922
Telekommunikation	2 166	2 249
Revisionsarvode	10 125	17 250
Arvode ekonomisk förvaltning	57 933	56 088
Medlemsavgift organisationer	5 130	5 130
Övriga externa tjänster	1 297	38 424
Övriga omkostnader	13 090	23 089
	90 791	140 308

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2008	2007
-----------------------------------------------------	-------------	-------------

KMPG AB

Revisionsuppdrag	10 125	17 250
	10 125	17 250

Not 8 Rättesubventioner

Rättesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsunderlag är 49 800 000 kr. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 14%. Subventionsräntan är 3,87% för innevarande 5-års period.

Not 9 Byggnader och mark	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	167 375 000	167 375 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 375 000	167 375 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-756 178	-505 753
Årets avskrivningar	-300 600	-250 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 056 778	-756 178
Mark		
Markförvärv	47 000 000	47 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 000 000	47 000 000
Utgående planenligt restvärde	213 318 222	213 618 822
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
	94 200 000	94 200 000

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 10 Maskiner, inventarier och installationer	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	267 648	12 613
Årets anskaffningsvärde	0	255 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 648	267 648
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-58 575	-5 045
Årets avskrivningar enligt plan	-53 529	-53 530
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-112 104	-58 575
Utgående planenligt restvärde	155 544	209 073

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008	2007
TV-avgift/Bredband	46 223	50 995
Försäkring	36 105	33 140
Förvaltningsarvode	15 029	14 483
Teknisk förvaltning	14 513	14 287
Telefon	435	554
Parkering	2 460	0
Upplupet räntebidrag	53 161	79 182
	167 926	192 641

Not 12 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	526 514	173 280 *	699 794
Balanserat resultat	2 452 207	599 149	3 051 356
Resultat föregående år	772 429	-772 429	0
Årets resultat	0	518 439	518 439

* Avsättning enligt stämmobeslut

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 13	Skulder till kreditinstitut	2008	2007
*	Swedbank AB, 3,450%, tre mån ränta	14 500 000	15 000 000
	Swedbank AB, 3,52%, omsättning 2010-11-10	5 500 000	5 500 000
	Swedbank AB, 3,59%, omsättning 2011-12-15	5 500 000	5 500 000
	Swedbank AB, 4,42%, omsättning 2011-11-15	5 000 000	5 000 000
	Swedbank AB, 4,46%, omsättning 2012-11-26	5 000 000	5 000 000
	Swedbank AB, 2,973%, tre mån ränta	3 150 000	3 300 000
	Nästa års amortering	-150 000	-150 000
		38 500 000	39 150 000

* Vid villkorsändring 2008-12-18 gjordes en extra amortering med 500 tkr.

Årets amortering uppgår till 650 tkr inkl. extra amorteringar enligt ovan. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 150 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna exklusive checkräkningskredit uppgå till 37 900 tkr.

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008	2007
	Räntekostnader	186 014	194 221
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Fjärrvärme	65 668	61 976
	EI	41 022	39 376
	Sophämtning	17 446	15 943
		330 150	331 516

3
9

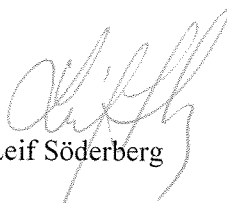
Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 15 Likvida medel	2008	2007
Handkassa	11 641	11 617
Postgiro	0	0
Bank (kredit limit 6 800 000 kr)	318 649	436 465
	330 290	448 082
 Räntor		
Under perioden betald ränta	1 758 715	1 704 807
Under perioden erhållen ränta	19 080	22 069

Danderyd 2009-04-15



Gunnar Ålfors



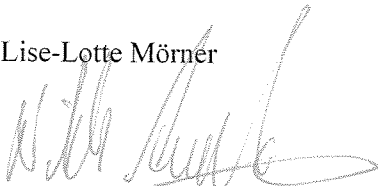
Leif Söderberg



Lise-Lotte Mörner



Maria Englund



Niklas Anckarman

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 april 2009



Jan-Ove Brandt

KPMG AB



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 år 2008. 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 revisionssed 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 23 april 2009

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor