

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 1**

Org. nr. 769608-6110

**ÅR 2010**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2010-01-01 - 2010-12-31.**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1**  
769608-6110

## 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:

Svante Åhman	Ordförande
Leif Söderberg	Kassör
Cornel Waser	
Hubertus Videgård	
Maria Englund	

#### Suppleanter:

Elisabet Larsson  
Marina Hesselrud

### Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt	KPMG AB
Suppleant:	Per Engzell	KPMG AB

### Valberedning:

Jörgen Herlofson  
Ragnar Sjögren  
Sten Arklund

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2010.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 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 5 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 86 (f.å 86).

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1**  
**769608-6110**

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 13, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

*	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	106 000 000	94 200 000
Varav byggnader:	75 000 000	73 000 000
Varav mark:	31 000 000	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 Transit Kabel-TV om kabel-tv, med Q-Park om parkeringsövervakning, med Sita AB om sophämtning och med IL-recycling AB om tidningsinsamling.

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

Under året har rengöring av ventilationskanaler samt injustering gjorts, kostnad 5 888 kr. Kostnaden föreslås täckas av föreningens reserv för framtida underhåll.

**Ekonomi**

Extra amortering om 1 000 tkr har gjorts på föreningens lån under året. Se vidare not 13 i tilläggsupplysningar. Föreningens ekonomi är god. Verksamhetsåret gav ett överskott som var något över budget.

Årsavgiften har varit oförändrad (570 kr/m<sup>2</sup>) sedan föreningen bildades.

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1**  
**769608-6110**

**Flerårsjämförelse**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning	4 119 095	4 077 767	4 106 902	4 043 937	4 188 137
Res. efter finansiella poster	616 475	512 160	523 792	779 157	1 384 154
Balansomslutning	213 041 434	213 510 888	213 977 124	214 486 084	215 620 175
Soliditet i %	82,5	82,1	81,7	81,2	80,4
Kassalikviditet i %	822	889	984	666	758
Årsavgift kr per kvm	570	570	570	570	570

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 847 109
årets vinst	616 475
	<hr/>
	<b>4 463 584</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	173 280
ianspråktages för genomförda underhållsåtgärder	-5 888
i ny räkning överföres	4 296 192
	<hr/>
	<b>4 463 584</b>

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



**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1**  
**769608-6110**

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 745 095	3 709 008
Övriga rörelseintäkter	2	374 000	368 759
		<b>4 119 095</b>	<b>4 077 767</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-384 258	-388 624
Reparationer	4	-19 418	-58 074
Underhåll		-5 888	-111 863
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 201 762	-1 156 375
Övriga driftkostnader	6	-224 508	-229 825
Fastighetsskatt		-35 756	-35 616
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-106 051	-95 630
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 141 455</b>	<b>2 001 760</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-452 107	-404 430
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 689 348</b>	<b>1 597 330</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		261	570
Räntekostnader		-1 208 042	-1 278 464
Räntesubventioner	8	134 908	192 724
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>616 475</b>	<b>512 160</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>616 475</b>	<b>512 160</b>
Skatter		0	-149
<b>Årets resultat</b>		<b>616 475</b>	<b>512 011</b>

*Ar*

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1**  
**769608-6110**

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	212 566 222	212 967 322
Maskiner, inventarier och installationer	10	51 007	102 014
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 617 229</b>	<b>213 069 336</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 339	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	92 828	155 597
		<b>94 167</b>	<b>155 597</b>
Kassa och bank	15	330 038	285 955
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>424 205</b>	<b>441 552</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>213 041 434</b>	<b>213 510 888</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		170 465 000	170 465 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		934 491	873 074
		<b>171 399 491</b>	<b>171 338 074</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 847 109	3 396 515
Årets resultat		616 475	512 011
		<b>4 463 584</b>	<b>3 908 526</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 863 075</b>	<b>175 246 600</b>

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1  
769608-6110

**BALANSRÄKNINGAR**

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	36 300 000	37 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 300 000</b>	<b>37 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		132 774	94 373
Skatteskulder		71 493	41 090
Övriga kortfristiga skulder		41 243	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		146 593	184 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	336 257	343 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>878 360</b>	<b>814 288</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>213 041 434</b>	<b>213 510 888</b>

**Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar		49 800 000	49 800 000
------------------------	--	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

	Inga	Inga
--	------	------



**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		616 475	512 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		452 107	404 430
Betald skatt		0	-149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 068 582</b>	<b>916 441</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		61 430	17 471
Förändring av kortfristiga skulder		64 071	71 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 194 083</b>	<b>1 005 665</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-1 150 000	-1 050 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 150 000</b>	<b>-1 050 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>44 083</b>	<b>-44 335</b>
Likvida medel vid årets början		285 955	330 290
Likvida medel vid årets slut	15	330 038	285 955

(15)



## 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.

#### 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	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	3 292 608	3 292 608
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	452 487	416 400
		<b>3 745 095</b>	<b>3 709 008</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	El	277 516	280 162
	Överlåtelse- & pantavgifter	9 988	2 568
	Försäkringsersättning	0	32 476
	Övriga intäkter	86 496	53 553
		<b>374 000</b>	<b>368 759</b>

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1**  
**769608-6110**

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	65 563	60 352
	Städ	100 792	107 705
	OVK kostnad	2 513	16 250
	Hisservice	48 174	48 071
	Markskötsel	88 941	86 217
	Snöröjning/Halkbekämpning	71 859	62 443
	Förbrukningsmaterial	6 416	7 586
		<b>384 258</b>	<b>388 624</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Reparation byggnader	0	4 666
	Reparation tvättstuga	3 407	373
	Reparation installationer	16 011	12 360
	Försäkringsskador	0	40 675
		<b>19 418</b>	<b>58 074</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	El	375 395	407 012
	Fjärrvärme	623 518	531 440
	Vatten	153 121	152 176
	Sophämtning	49 728	65 747
		<b>1 201 762</b>	<b>1 156 375</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Fastighetsförsäkringar	39 616	44 933
	Kabel-TV/Bredband	184 892	184 892
		<b>224 508</b>	<b>229 825</b>

18

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1**  
**769608-6110**

<b>Not 7</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Förbrukningsinventarier	79	0
	Telekommunikation	2 189	2 435
	Revisionsarvode	7 419	5 625
	Arvode ekonomisk förvaltning	60 412	60 116
	Medlemsavgift organisationer	5 490	5 130
	Övriga externa tjänster	11 601	1 406
	Övriga omkostnader	18 861	20 918
		<b>106 051</b>	<b>95 630</b>

	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<i>KMPG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	7 419	5 625
		<b>7 419</b>	<b>5 625</b>

**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, 7%. Subventionsräntan är 3,87% för innevarande 5-års period.

<b>Not 9</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	167 375 000	167 375 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167 375 000</b>	<b>167 375 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
	Ingående avskrivningar	-1 407 678	-1 056 778
	Årets avskrivningar	-401 100	-350 900
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 808 778</b>	<b>-1 407 678</b>
	<b>Mark</b>		
	Markförvärv	47 000 000	47 000 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 000 000</b>	<b>47 000 000</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>212 566 222</b>	<b>212 967 322</b>
	Taxeringsvärden byggnader	75 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärden mark	31 000 000	21 200 000
		<b>106 000 000</b>	<b>94 200 000</b>

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1  
769608-6110

<b>Not 10 Maskiner, inventarier och installationer</b>		<b>2010</b>		<b>2009</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde		267 648		267 648
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>267 648</b>		<b>267 648</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Ingående avskrivningar enligt plan		-165 634		-112 104
Årets avskrivningar enligt plan		-51 007		-53 530
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-216 641</b>		<b>-165 634</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		<b>51 007</b>		<b>102 014</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2010</b>		<b>2009</b>
TV-avgift/Bredband		0		46 223
Försäkring		32 680		29 997
Förvaltningsarvode		14 205		13 998
Teknisk förvaltning		15 313		15 466
El		8 145		14 069
Parkering		0		3 723
Upplupet räntebidrag		22 485		32 121
		<b>92 828</b>		<b>155 597</b>
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>				
	<b>Belopp vid</b>	<b>Årets</b>		<b>Belopp vid</b>
	<b>årets ingång</b>	<b>förändringar</b>		<b>årets utgång</b>
Inbetalda insatser	170 465 000	0		170 465 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	873 074	61 417 *		934 491
Balanserat resultat	3 396 515	450 594		3 847 109
Resultat föregående år	512 011	-512 011		0
Årets resultat	0	616 475		616 475
* Avsättning enligt stämmobeslut				
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		173 280		
Ianspråktagande för underhåll		<u>-111 863</u>		
		<b>61 417</b>		

**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1**  
**769608-6110**

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Swedbank AB, 2,57%, tre mån ränta	8 600 000	9 100 000
Swedbank AB, 3,208%, omsättning 2014-06-25	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 2011-11-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank AB, 4,46%, omsättning 2012-11-26	5 000 000	5 000 000
Swedbank AB, 2,433%, tre mån ränta	1 850 000	2 500 000
Swedbank AB, 3,86%, omsättning 2013-02-22	5 000 000	5 000 000
Nästa års amortering	-150 000	-150 000
	<b>36 300 000</b>	<b>37 450 000</b>

Under året har två extra amorteringar om 500 tkr vardera gjorts, totalt 1 000 tkr.

Årets amortering uppgår till 1 150 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 35 700 tkr.

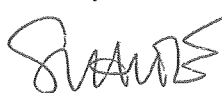
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader	168 292	166 063
Snöröjning/Halkbekämpning	9 585	20 758
Revisionsarvode	12 000	15 000
Fjärrvärme	98 023	78 695
El	39 477	41 982
Städ	0	8 125
Sophämtning	8 880	13 271
	<b>336 257</b>	<b>343 894</b>

☺

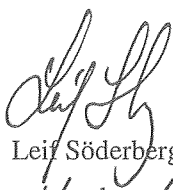
**Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1**  
**769608-6110**

<b>Not 15 Likvida medel</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Handkassa	11 641	11 641
Postgiro	0	0
Bank (kredit limit 6 800 000 kr)	318 397	274 314
	<b>330 038</b>	<b>285 955</b>
 <b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	1 202 031	1 294 727
Under perioden erhållen ränta	261	570

Danderyd 2011-04-19



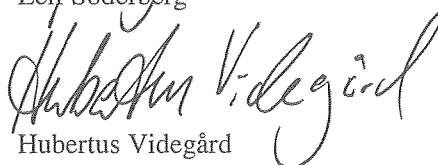
Svante Åhman



Leif Söderberg



Cornel Waser



Hubertus Videgård



Maria Englund

Min revisionsberättelse har avgivits den 2011-04-27



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 2010. 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 27 april 2011

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor