

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 1

Org. nr. 769608-6110

ÅR 2007

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2007-01-01 - 2007-12-31.**

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 Anckarman	

Suppleanter:

Cornel Waser
Per Karlsson

Revisorer har varit:

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-21.

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 5 (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 88 (f.å 88).

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 13, Danderyds kommun.

Byggnadsår/värdeår: 2003

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	94 200 000	72 200 000
Varav byggnader:	73 000 000	51 000 000
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 hiss service, med Norrenergi AB om fjärrvärme, med Team Wählin 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 Carpark AB om parkeringsövervakning, med Sita AB om sophämtning och med Il-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 upphör 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 1 750 tkr har gjorts under året. Se vidare not 14 i tilläggsupplysningar.

Långtidsprognos (2007-2012) upprättades under 2006. Beslutet att avskaffa schablonskatten för bostadsrättsföreningar samt avskaffandet av räntesubventionen innebär sammantaget ett positivt resultat för föreningen.

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

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Flerårsjämförelse

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


Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	Årets 39 107 806	Föreg. år 30 515 639
--	---------------------	-------------------------

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 452 207
årets vinst	772 429
	<hr/>
	3 224 636
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	173 280
i ny räkning överföres	3 051 356
	<hr/>
	3 224 636

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 683 408	3 697 608
Övriga rörelseintäkter	2	360 529	490 529
		4 043 937	4 188 137
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-392 130	-358 209
Reparationer	4	-19 510	-57 419
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-972 687	-975 978
Övriga driftkostnader	6	-207 590	-103 917
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-140 308	-98 080
Personalkostnader	8	0	-2 329
		2 311 712	2 592 206
Rörelseresultat före avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-303 955	-202 735
Rörelseresultat		2 007 757	2 389 471
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		22 069	15 977
Räntekostnader		-1 740 278	-1 733 930
Räntesubventioner	9	489 609	712 636
Resultat efter finansiella poster		779 157	1 384 154
Resultat före skatt		779 157	1 384 154
Skatter		-6 728	-325 533
Årets resultat		772 429	1 058 621

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

BALANSRÄKNINGAR	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	213 618 822	213 869 247
Maskiner, inventarier och installationer	11	209 073	7 568
Summa anläggningstillgångar		213 827 895	213 876 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 465	37 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	192 641	181 637
		210 106	218 724
Kassa och bank	16	448 083	1 524 636
Summa omsättningstillgångar		658 189	1 743 360
SUMMA TILLGÅNGAR		214 486 084	215 620 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		170 465 000	170 465 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		526 514	353 234
		170 991 514	170 818 234
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 452 207	1 566 865
Årets resultat		772 429	1 058 621
		3 224 636	2 625 486
Summa eget kapital		174 216 150	173 443 720

BALANSRÄKNINGAR	Not	2007-12-31	2006-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	39 150 000	41 050 000
Summa långfristiga skulder		39 150 000	41 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		107 422	211 238
Skatteskulder		329 035	321 953
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		201 961	169 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	331 516	273 675
Summa kortfristiga skulder		1 119 934	1 126 455
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		214 486 084	215 620 175
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		49 800 000	49 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		779 157	1 384 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		303 955	202 735
Betald skatt		-6 728	-325 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 076 384	1 261 356
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		8 618	-13 498
Förändring av kortfristiga skulder		-6 520	-279 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 078 482	968 758
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-255 035	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-255 035	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-1 900 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 900 000	-750 000
Årets kassaflöde		-1 076 553	218 758
Likvida medel vid årets början		1 524 636	1 305 878
Likvida medel vid årets slut	16	448 083	1 524 636

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 24 038 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

Not 1	Årsavgifter & hyror	2007	2006
	Årsavgifter bostäder	3 292 608	3 292 608
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	390 800	405 000
		3 683 408	3 697 608

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2007	2006
	Driftkostnader	75 000	225 000
	El	284 718	265 414
	Indrivningskostnader	0	105
	Övriga intäkter	811	10
		360 529	490 529
Not 3	Fastighetsskötsel	2007	2006
	Fastighetsskötsel enligt avtal	56 707	54 610
	Städ	121 771	112 713
	Hiss service	35 251	37 712
	Markskötsel	100 584	82 824
	Snöröjning/Halkbekämpning	61 172	60 749
	Förbrukningsmaterial	16 645	9 601
		392 130	358 209
Not 4	Reparationskostnader	2007	2006
	Reparation byggnader	5 689	17 576
	Reparation tvättstuga	5 867	7 888
	Reparation installationer	4 611	31 180
	Reparation värmeinstallationer	2 762	775
	Försäkringsskador	581	0
		19 510	57 419
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2007	2006
	El	365 914	330 034
	Fjärrvärme	406 792	432 468
	Vatten	135 939	162 820
	Sophämtning	64 042	50 656
		972 687	975 978
Not 6	Övriga driftkostnader	2007	2006
	Fastighetsförsäkringar	39 059	29 325
	Självrisk	7 900	0
	Kabel-TV	160 631	74 592
		207 590	103 917

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2007	2006
Förbrukningsinventarier	-1 922	4 698
Telekommunikation	2 249	2 272
Indrivningskostnader	0	105
Revisionsarvode	17 250	2 563
Arvode ekonomisk förvaltning	56 088	51 892
Medlemsavgift organisationer	5 130	5 130
Övriga externa tjänster	38 424	2 859
Övriga omkostnader	23 089	28 561
	140 308	98 080

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2007	2006
<i>KMPG Bohlins AB</i>		
Revisionsuppdrag	17 250	2 563
	17 250	2 563

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2007	2006
Revisionsarvode för intern revisor	0	1 875
Arbetsgivaravgifter	0	454
	0	2 329
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, 20%. Subventionsräntan är 4,77% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2008-12-18.

→

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 10 Byggnader och mark	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	167 375 000	167 375 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 375 000	167 375 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-505 753	-305 540
Årets avskrivningar	-250 425	-200 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-756 178	-505 753
Mark		
Markförvärv	47 000 000	47 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 000 000	47 000 000
Utgående planenligt restvärde	213 618 822	213 869 247
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
	94 200 000	72 200 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	12 613	12 613
Årets anskaffningsvärde	255 035	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 648	12 613
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 045	-2 523
Årets avskrivningar enligt plan	-53 530	-2 522
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-58 575	-5 045
Utgående planenligt restvärde	209 073	7 568
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007	2006
TV-avgift	50 995	6 284
Försäkring	33 140	23 924
Förvaltningsarvode	14 483	13 306
Teknisk förvaltning	14 287	13 652
Telefon	554	568
Medlemsavgift organisationer	0	5 130
Upplupet räntebidrag	79 182	118 773
	192 641	181 637

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

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	353 234	173 280 *	526 514
Balanserat resultat	1 566 865	885 341	2 452 207
Resultat föregående år	1 058 621	-1 058 621	0
Årets resultat	0	772 429	772 429

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut **2007** **2006**

Swedbank AB, 4,87%, omsättning 2008-12-18	15 000 000	15 000 000
* Swedbank AB, 4,32%, omsättning 2007-01-19	0	11 000 000
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	0
Swedbank AB, 4,46%, omsättning 2012-11-26	5 000 000	0
** Swedbank AB, 5,208%, tre mån ränta	3 300 000	4 200 000
Nästa års amortering	-150 000	-150 000
	39 150 000	41 050 000

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

Swedbank AB, 4,42%, omsättning 2011-11-15	5 000 000
Swedbank AB, 4,46%, omsättning 2012-11-26	5 000 000

Dessutom har lånet vid omsättning extra amorterats med 1 000 000 kr.

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

Årets amortering uppgår till 1 900 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 38 550 tkr.

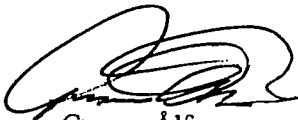
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2007** **2006**

Räntekostnader	194 221	163 278
Snöröjning/Halkbekämpning	0	0
Revisionsarvode	20 000	13 000
Fjärrvärme	61 976	41 505
El	39 376	34 048
Marksskötsel	0	0
Sophämtning	15 943	21 844
	331 516	273 675

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 16 Likvida medel	2007	2006
Handkassa	11 617	10 800
Postgiro	0	11 297
Bank (kredit limit 6 800 000 kr)	436 465	1 502 539
	448 083	1 524 636
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 704 807	1 699 397
Under perioden erhållen ränta	22 069	15 977

Danderyd 2008-04-22



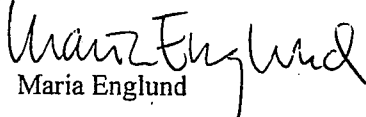
Gunnar Ålfors



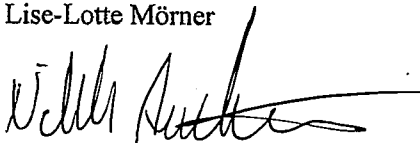
Leif Söderberg



Lise-Lotte Mörner

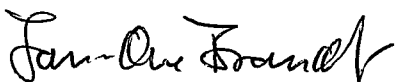


Maria Englund



Niklas Anckarman

Min revisionsberättelse har avgivits den 5 maj 2008



Jan-Ove Brandt
KPMG Bohlins 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 2007. 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 5 maj 2008

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor