

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 1

Org. nr. 769608-6110

ÅR 2009

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2009-01-01 - 2009-12-31.**

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	Kassör
Cornel Waser	
Maria Englund	
Svante Åhman	

Suppleanter:

Hubertus Videgård
Marina Hesselrud

Revisorer har varit:

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

Valberedning:

Mats Dahlin	Sammanställande
Ragnar Sjögren	
Sten Arklund	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2009.

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

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 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 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.

Under året har rengöring av ventilationskanaler samt injustering gjorts, kostnad 111 863 kr. Kostnaden föreslås täckas av föreningens reserv för framtida underhåll.

Ekonomi

Extra amortering på föreningens lån om 900 tkr har gjorts under året. Se vidare not 13 i tilläggsupplysningar.

Årets resultat är ca 245 tkr bättre än budgeterat resultat. Detta främst tack vare det gynnsamma ränteläget som varit under 2009.

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Flerårsjämförelse

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	4 077 767	4 106 902	4 043 937	4 188 137	3 971 866
Res. efter finansiella poster	512 160	523 792	779 157	1 384 154	1 243 129
Balansomslutning	213 510 888	213 977 124	214 486 084	215 620 175	215 590 654
Soliditet i %	82,1	81,7	81,2	80,4	80,0
Kassalikviditet i %	889	984	666	758	591
Årsavgift kr per kvm	570	570	570	570	570

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 396 515
årets vinst	512 011
	<u>3 908 526</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	173 280
ianspråktagas för genomförda underhållsåtgärder	-111 863
i ny räkning överföres	3 847 109
	<u>3 908 526</u>

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 709 008	3 685 608
Övriga rörelseintäkter	2	368 759	421 294
		4 077 767	4 106 902
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-388 624	-392 314
Reparationer	4	-58 074	-38 530
Underhåll		-111 863	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 156 375	-1 048 785
Övriga driftkostnader	6	-229 825	-253 758
Fastighetsskatt		-35 616	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-95 630	-90 791
Rörelseresultat före avskrivningar		2 001 760	2 282 724
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-404 430	-354 129
Rörelseresultat		1 597 330	1 928 595
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		570	19 080
Räntekostnader		-1 278 464	-1 754 181
Räntesubventioner	8	192 724	330 298
Resultat efter finansiella poster		512 160	523 792
Resultat före skatt		512 160	523 792
Skatter		-149	-5 353
Årets resultat		512 011	518 439



BALANSRÄKNINGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	212 967 322	213 318 222
Maskiner, inventarier och installationer	10	102 014	155 544
Summa anläggningstillgångar		213 069 336	213 473 766
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	541
Övriga kortfristiga fordringar		0	4 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	155 597	167 926
		155 597	173 068
Kassa och bank	15	285 955	330 290
Summa omsättningstillgångar		441 552	503 358
SUMMA TILLGÅNGAR		213 510 888	213 977 124
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		170 465 000	170 465 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		873 074	699 794
		171 338 074	171 164 794
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 396 515	3 051 356
Årets resultat		512 011	518 439
		3 908 526	3 569 795
Summa eget kapital		175 246 600	174 734 589

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	37 450 000	38 500 000
Summa långfristiga skulder		37 450 000	38 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		94 373	107 844
Skatteskulder		41 090	12 035
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		184 931	142 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	343 894	330 150
Summa kortfristiga skulder		814 288	742 535
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		213 510 888	213 977 124
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		49 800 000	49 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		512 160	523 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		404 430	354 129
Betald skatt		-149	-5 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		916 441	872 568
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		17 471	37 038
Förändring av kortfristiga skulder		71 752	-377 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 005 665	532 207
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-1 050 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 050 000	-650 000
Årets kassaflöde		-44 335	-117 793
Likvida medel vid årets början		330 290	448 083
Likvida medel vid årets slut	15	285 955	330 290

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 progresiv modell. Progresiviteten 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 571 kr. Beskattning sker med 26,3%.

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	2009	2008
	Årsavgifter bostäder	3 292 608	3 292 608
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	416 400	393 000
		3 709 008	3 685 608

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2009	2008
	El	280 162	412 689
	Överlåtelse- & pantavgifter	2 568	0
	Försäkringsersättning	32 476	0
	Övriga intäkter	53 553	8 605
		368 759	421 294
Not 3	Fastighetsskötsel	2009	2008
	Fastighetsskötsel enligt avtal	60 352	59 329
	Städ	107 705	107 286
	OVK kostnad	16 250	0
	Hisservice	48 071	41 501
	Markskötsel	86 217	122 446
	Snöröjning/Halkbekämpning	62 443	54 803
	Förbrukningsmaterial	7 586	6 949
		388 624	392 314
Not 4	Reparationskostnader	2009	2008
	Reparation byggnader	4 666	12 001
	Reparation tvättstuga	373	0
	Reparation installationer	12 360	24 748
	Reparation värmeinstallationer	0	1 781
	Försäkringsskador	40 675	0
		58 074	38 530
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2009	2008
	El	407 012	389 356
	Fjärrvärme	531 440	465 236
	Vatten	152 176	129 152
	Sophämtning	65 747	65 041
		1 156 375	1 048 785
Not 6	Övriga driftkostnader	2009	2008
	Fastighetsförsäkringar	44 933	43 766
	Kabel-TV/Bredband	184 892	209 992
		229 825	253 758

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2009	2008
Förbrukningsinventarier	0	1 050
Telekommunikation	2 435	2 166
Revisionsarvode	5 625	10 125
Arvode ekonomisk förvaltning	60 116	57 933
Medlemsavgift organisationer	5 130	5 130
Övriga externa tjänster	1 406	1 297
Övriga omkostnader	20 918	13 090
	95 630	90 791
 Arvode och kostnadsersättning för revisionen	 2009	 2008
<i>KMPG AB</i>		
Revisionsuppdrag	5 625	10 125
	5 625	10 125
 Not 8 Räntesubventioner		
Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsunderlag är 49 800 000 kr. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 10%. Subventionsräntan är 3,87% för innevarande 5-års period.		
 Not 9 Byggnader och mark	 2009	 2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	167 375 000	167 375 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 375 000	167 375 000
 Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 056 778	-756 178
Årets avskrivningar	-350 900	-300 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 407 678	-1 056 778
 Mark		
Markförvärv	47 000 000	47 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 000 000	47 000 000
 Utgående planenligt restvärde	 212 967 322	 213 318 222
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
	94 200 000	94 200 000

Handwritten marks:
A
92

Not 10 Maskiner, inventarier och installationer	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	267 648	267 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 648	267 648
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-112 104	-58 575
Årets avskrivningar enligt plan	-53 530	-53 529
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-165 634	-112 104
Utgående planenligt restvärde	102 014	155 544
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008
TV-avgift/Bredband	46 223	46 223
Försäkring	29 997	36 105
Förvaltningsarvode	13 998	15 029
Teknisk förvaltning	15 466	14 513
El	14 069	0
Telefon	0	435
Parkering	3 723	2 460
Upplupet räntebidrag	32 121	53 161
	155 597	167 926

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	699 794	173 280 *	873 074
Balanserat resultat	3 051 356	345 159	3 396 515
Resultat föregående år	518 439	-518 439	0
Årets resultat	0	512 011	512 011

* Avsättning enligt stämmobeslut

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1
769608-6110

Not 13 Skulder till kreditinstitut	2009	2008
Swedbank AB, 1,367%, tre mån ränta	9 100 000	14 500 000
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 2011-11-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank AB, 4,46%, omsättning 2012-11-26	5 000 000	5 000 000
Swedbank AB, 1,383%, tre mån ränta	2 500 000	3 150 000
Swedbank AB, 3,86%, omsättning 2013-02-22	5 000 000	0
Nästa års amortering	-150 000	-150 000
	37 450 000	38 500 000

30 mars 2009 gjordes en extra amortering om 400 tkr och 15 december 2009 gjordes en extra amortering med 500 tkr.

Årets amortering uppgår till 1 050 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 36850 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009	2008
Räntekostnader	166 063	186 014
Snöröjning/Halkbekämpning	20 758	0
Revisionsarvode	15 000	20 000
Fjärrvärme	78 695	65 668
El	41 982	41 022
Städ	8 125	0
Sophämtning	13 271	17 446
	343 894	330 150

Not 15 Likvida medel	2009	2008
Handkassa	11 641	11 641
Postgiro	0	0
Bank (kredit limit 6 800 000 kr)	274 314	318 649
	285 955	330 290
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 294 727	1 758 715
Under perioden erhållen ränta	570	19 080

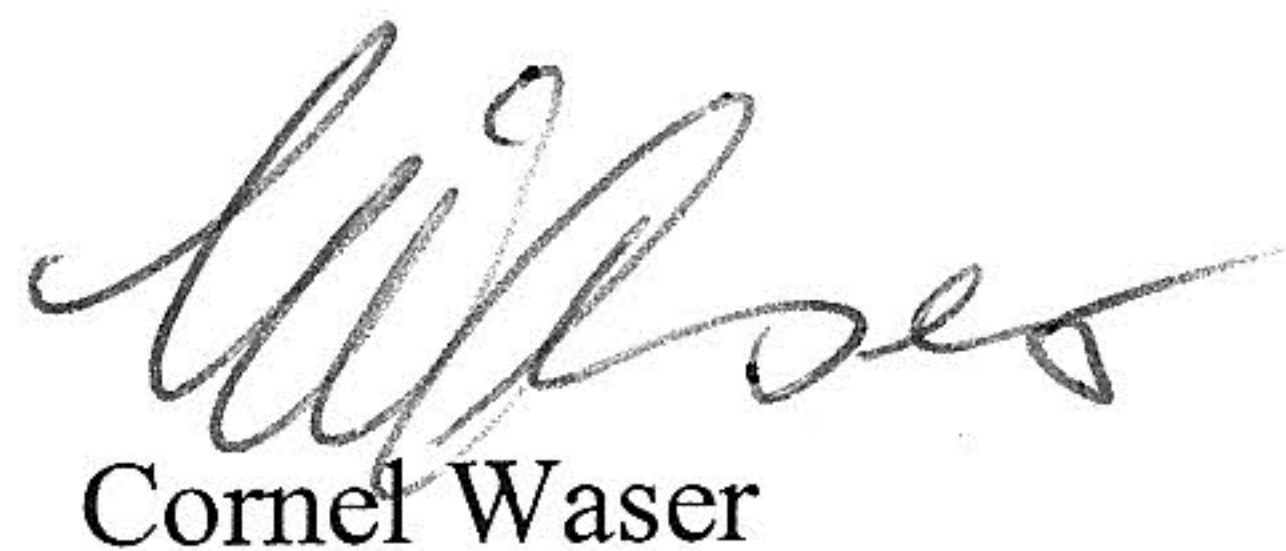
Danderyd 2010-04-19



Gunnar Ålfors



Leif Söderberg



Cornel Waser

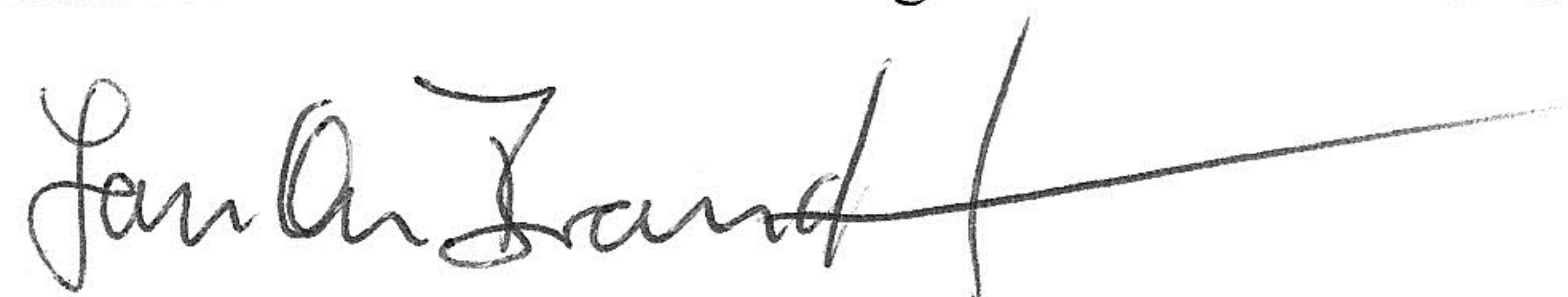


Maria Englund



Svante Åhman

Min revisionsberättelse har avgivits den 2010-04-29



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 2009. 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 revisionsred 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 redovisningsred 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 29 april 2010



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor