



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Charlottenberg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadslägenhet är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 13	2002	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002-2003 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 5 776 kvm. Byggnadernas totalyta är 5776 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Leif Söderberg	Ordförande
Christer Joachim Alexandersson	Styrelseledamot
Per Olov Hörnaeus	Styrelseledamot
Sylvia-Annette Rönnerblad	Styrelseledamot
Agneta Holmström	Suppleant

### Valberedning

Camilla Sköld  
Ragnhild Wahlberg Grudén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller alternativt av två ledamöter i förening

### Revisorer

KPMG Katrine Elbra Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-19. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av 9 stycken laddboxar för el/elhybridbilar i garaget.  
Spolning av köksavloppen i de nedre lägenheterna.  
Beskrining och ansning av träden längs med innergatan.  
3 parkeringsplatser för gäster till medlemmar i Ch1 och Ch2 iordningställdes.  
Utbyte av samtliga led-ljuskällor till nya led-ljuskällor i trapphusen.  
Installation av övervakningskameror i garaget.  
Gemensamt mingel i trädgården anordnades för Ch1 och Ch2.  
Utbyte av samtliga radiator-och stamventiler samt injustering av värmen.  
Installation av digitala lås med porttelefon till entrédörrar samt digitala lås till ett antal övriga dörrar i fastigheterna.
- 2022** ● Rengöring och ny injustering av alla ventilationssystem  
OVK, obligatorisk ventilationsbesiktning är gjord och godkänd. - I och med det så lagades CO2 mätare i garaget.  
Utredning har gjorts för att byta värmesystem till garaget. - Utredningen visade dock att ett värmepumpssystem skulle bli för dyrt och komplicerat att installera.  
10 stycken laddboxar för el-/elhybridbilar har installerats.  
Besiktning och lagning av sockelstenar och puts runt om huset har gjorts.  
Nya tappvattenrör, VV, KV och VVC rör i schakt och UC i hus 4 är installerad.  
Anticimex Trygghetsbesiktning är gjord i alla lägenheter. - Besiktning av fukt i badrum och kök samt koll av vattenlås, tätskikt under diskbänk samt under kyl/frys.
- 2021** ● Byte av fläktar för frånluft från lägenheterna  
Köksavloppen från de nedre lägenheterna spolades 2 gånger  
7 st nya laddstationer för el-/elhybridbilar är installerad i garaget.  
Byte av fläktar för frånluft från garaget  
Nya planteringar mellan Skogsslingan 6 och 8  
Automatöppning installerad vid entré till Skogsslingan 8

- 2020** ● Nya planteringar mellan hus 4 och 6  
4 laddstationer installerade för elbil på utomhusparkeringen.  
6 laddstationer installerade för elbil i garaget.  
Automatöppningar installerade för yttedörrar i hus 4 och 6.  
Spolning av köksavlopp för de nedre avloppsrören gjordes 2 gånger.  
Radonmätning - Avslutas i februari 2021

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Ny reglercentral värme/varmvatten i UC  
Byte av armaturer och elkontakter på alla balkonger

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	SBC
Städning	SIMH Sweden AB
Mark och Trädgårdsskötsel	Crafttech Sverige AB
Vinterunderhåll	Crafttech Sverige AB
Hissavtal	Kone Hissar AB
Kabel TV	Telenor
Bredband	Ownit Bredband
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Elnät	EON
Värme	Norrenergi
Vatten	Danderyds kommun
Sophämtning	Urbaser
Insamling av tidningar	Stena Recycling
Ekonomisk förvaltning	SBC
Automatdörrar	Tormax
Parkering	Aimo Park
Garageport	Assa Abloy
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Rensning av avlopp	Lybecks
Service tvättmaskiner	Entema
Nödtelefon hissar	Telia
Service VVS	Antonsen Rör
El, överskottsproduktion, sälja el	Skellefteå Kraft

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjukhuset S:1, GA:3, med en andel på 57%.

Samfälligheten förvaltar garage, tvättstuga, gata, tomtmark och parkeringsplatser.

#### Övrig verksamhetsinformation

Hållbarhetsinformation:

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar i att föreningen ska ta hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningens fastigheter drivs av 100% förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler på taket.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett flertal laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantörerna aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikappanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

För att utöka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Den ökade inflationen har gjort att kostnaden för de tjänster som behövs för driften har ökat. Detta i kombination med det högre ränteläget har gjort att styrelsen beslutat höja avgiften med 15 % från 1/1-2024. Föreningen kan på det sättet även fortsättningsvis hålla sparandet på en god nivå och göra amorteringar på lånen. Under 2023 har en amortering gjorts med 500.000 kronor. Planen var att amortera ytterligare 500.000 kronor under 2023, men av olika skäl bokfördes inte den amorteringen förrän i början av januari 2024. Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god då skuldsättningsgraden är låg och därmed soliditeten hög.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 931 235	4 288 595	3 922 027	3 876 479
Resultat efter fin. poster	-764 452	-1 104 879	-993 450	-524 729
Soliditet (%)	86	85	85	85
Yttre fond	1 309 227	1 577 550	1 645 925	1 597 925
Taxeringsvärde	176 150 000	176 150 000	145 169 000	145 169 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 761	4 848	4 934	5 021
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 761	4 848	4 934	5 021
Sparande per kvm totalyta, kr	256	176	167	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	63	45	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	112	112	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	15	17	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	190	175	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,98	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 495 251 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Trots att resultatet var negativt var föreningens sparande under året 256 kr/m<sup>2</sup>, vilket helt överensstämmer med rekommenderad nivå på sparande.

För att säkerställa ett fortsatt gott resultat och sparande har årsavgiften för 2024 höjts med 15%.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	170 465 000	-	-	170 465 000
Fond, yttre underhåll	1 577 550	-442 323	174 000	1 309 227
Balanserat resultat	-848 377	-662 556	-174 000	-1 684 933
Årets resultat	-1 104 879	1 104 879	-764 452	-764 452
<b>Eget kapital</b>	<b>170 089 294</b>	<b>0</b>	<b>-764 452</b>	<b>169 324 842</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 510 934
Årets resultat	-764 452
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 449 385</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	505 544
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 943 841</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 931 235	4 288 595
Övriga rörelseintäkter	3	141 817	224 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 073 052</b>	<b>4 512 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 907 437	-2 851 520
Övriga externa kostnader	9	-274 880	-221 760
Personalkostnader	10	-332 488	-456 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 738 883	-1 717 666
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 253 688</b>	<b>-5 247 257</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-180 636</b>	<b>-734 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 924	4 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-603 739	-375 287
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-583 815</b>	<b>-370 518</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-764 452</b>	<b>-1 104 879</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-764 452</b>	<b>-1 104 879</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	195 433 660	197 073 110
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	382 898	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>195 816 558</b>	<b>197 073 110</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>195 816 558</b>	<b>197 073 110</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		74 711	48 106
Övriga fordringar	15	1 901 934	2 387 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	-4 049	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 972 596</b>	<b>2 436 068</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 972 596</b>	<b>2 436 068</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>197 789 154</b>	<b>199 509 178</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		170 465 000	170 465 000
Fond för yttre underhåll		1 309 227	1 577 550
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>171 774 227</b>	<b>172 042 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 684 933	-848 377
Årets resultat		-764 452	-1 104 879
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 449 385</b>	<b>-1 953 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>169 324 842</b>	<b>170 089 294</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 400 000	20 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 400 000</b>	<b>20 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 100 000	7 600 000
Leverantörsskulder		282 133	354 964
Skatteskulder		257 048	229 958
Övriga kortfristiga skulder		-349 968	118 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	775 099	716 445
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 064 312</b>	<b>9 019 885</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>197 789 154</b>	<b>199 509 178</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-180 636</b>	<b>-734 361</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 738 883	1 717 666
	<b>1 558 247</b>	<b>983 305</b>
Erhållen ränta	19 924	4 769
Erlagd ränta	-592 647	-385 138
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>985 523</b>	<b>602 936</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 968	-28 437
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-466 665	435 867
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>447 890</b>	<b>1 010 366</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-482 330	-117 966
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-482 330</b>	<b>-117 966</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	500 000
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-534 440</b>	<b>392 400</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 281 257</b>	<b>1 888 857</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 746 817</b>	<b>2 281 257</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Charlottenberg 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Fastighetsförbättringar	4 - 6,66 %
Markinventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 443 264	3 292 320
Hysesintäkter garage	443 022	483 543
Hysesintäkter p-plats	120 017	136 753
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-4 000
Elintäkter avräkning, moms	0	90 468
El	0	600
El, moms	504 521	259 198
Elintäkter rörliga	4 640	22 401
Elintäkter laddstolpe	8 252	2 000
Elintäkter laddstolpe moms	29 707	0
Parkering	-200	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	350	0
Dröjsmålsränta	78	0
Pantsättningsavgift	4 200	5 072
Överlåtelseavgift	5 252	0
Vidarefakturerade kostnader	363 852	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 284	0
Öres- och kronutjämning	-3	242
<b>Summa</b>	<b>4 931 235</b>	<b>4 288 595</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	217 957
Elstöd	86 870	0
Övriga intäkter	54 947	6 344
<b>Summa</b>	<b>141 817</b>	<b>224 301</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 896	11 717
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	38 111
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 760	47 290
Städning enligt avtal	61 789	104 773
Städning utöver avtal	7 487	0
Hissbesiktning	4 691	7 342
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	107 563
Brandskydd	25 458	19 545
Gårdkostnader	2 267	397
Gemensamma utrymmen	3 604	78 343
Snöröjning/sandning	40 844	83 912
Serviceavtal	82 344	72 390
Mattvätt/Hyrmattor	16 621	16 608
Förbrukningsmaterial	76 332	7 355
<b>Summa</b>	<b>348 093</b>	<b>595 346</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	24 142	0
Tvättstuga	4 143	8 139
Trapphus/port/entr	0	15 873
Dörrar och lås/porttele	36 061	7 052
VVS	65 503	66 197
Värmeanläggning/undercentral	0	30 989
Ventilation	2 594	46 394
Elinstallationer	3 672	3 597
Tele/TV/bredband/porttelefon	122 272	0
Hissar	40 852	13 351
Mark/gård/utemiljö	104 945	0
Garage/parkering	0	33 532
Vattenskada	59 297	45 315
<b>Summa</b>	<b>463 481</b>	<b>270 438</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	37 789
Gemensamma utrymmen	0	2 450
VVS	0	400 898
Värmeanläggning	505 544	0
Garage/parkering	0	1 186
<b>Summa</b>	<b>505 544</b>	<b>442 323</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	348 554	363 271
Uppvärmning	695 077	646 880
Vatten	93 838	87 998
Sophämtning/renhållning	62 547	93 574
Grovsopor	15 552	0
<b>Summa</b>	<b>1 215 568</b>	<b>1 191 723</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	93 924	86 205
Bredband	150 344	135 731
Samfällighetsavgifter	0	3 190
Fastighetsskatt	130 484	126 564
<b>Summa</b>	<b>374 752</b>	<b>351 690</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	625
Tele- och datakommunikation	1 684	8 085
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 520	120
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	15 000
Styrelseomkostnader	0	258
Fritids och trivselkostnader	1 297	1 247
Föreningskostnader	10 914	5 436
Förvaltningsarvode enl avtal	169 751	163 656
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	7 413	13 569
Konsultkostnader	28 669	7 032
Bostadsrätterna Sverige	6 270	6 270
<b>Summa</b>	<b>274 880</b>	<b>221 760</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	283 500	302 400
Övriga arvoden	0	99 999
Arbetsgivaravgifter	48 988	53 912
<b>Summa</b>	<b>332 488</b>	<b>456 311</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	603 380	375 152
Dröjsmålsränta	167	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	192	128
Övriga räntekostnader	0	7
<b>Summa</b>	<b>603 739</b>	<b>375 287</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	215 575 209	215 457 243
Årets inköp	99 432	117 966
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>215 674 641</b>	<b>215 575 209</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 502 099	-16 784 433
Årets avskrivning	-1 738 883	-1 717 666
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 240 982</b>	<b>-18 502 099</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>195 433 660</b>	<b>197 073 110</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	112 916 000	112 916 000
Taxeringsvärde mark	63 234 000	63 234 000
<b>Summa</b>	<b>176 150 000</b>	<b>176 150 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	291 517	291 517
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>291 517</b>	<b>291 517</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-291 517	-291 517
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-291 517</b>	<b>-291 517</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	382 898	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>382 898</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	128 564	103 836
Klientmedel	0	1 227 441
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	388
Övriga kortfristiga fordringar	26 554	2 481
Transaktionskonto	678 643	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 816
<b>Summa</b>	<b>1 901 934</b>	<b>2 387 962</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna intäkter	-4 049	0
<b>Summa</b>	<b>-4 049</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-04-28	4,69 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,62 %	1 600 000	1 600 000
Swedbank	2024-09-25	0,89 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2025-08-25	0,99 %	5 500 000	5 500 000
Swedbank	2027-08-25	3,75 %	3 700 000	3 700 000
Swedbank	2026-08-25	1,07 %	7 200 000	7 200 000
Swedbank	2024-03-28	4,62 %	3 500 000	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>27 500 000</b>	<b>28 000 000</b>
Varav kortfristig del			11 100 000	7 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	34 612	23 520
Uppl kostnad arvoden	283 500	302 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 989	43 703
Förutbet hyror/avgifter	407 998	346 822
<b>Summa</b>	<b>775 099</b>	<b>716 445</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	49 800 000	49 800 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Danderyd

---

Christer Joachim Alexandersson  
Styrelseledamot

---

Leif Söderberg  
Ordförande

---

Per Olov Hörnaeus  
Styrelseledamot

---

Sylvia-Annette Rönnerblad  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 18:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.05.2024 15:15

DOCUMENT ID:

HJQ7Wpa\_7A

ENVELOPE ID:

B1bQZ6aOXR-HJQ7Wpa\_7A

DOCUMENT NAME:

Brf Charlottenberg 1, 769608-6110 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Olov Hörnaeus poho@live.se	Signed Authenticated	20.05.2024 15:21 20.05.2024 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/11/28) IP: 193.183.220.191
2. LEIF SÖDERBERG leif.e.soderberg@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 16:18 20.05.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/24) IP: 94.255.242.251
3. Sylvia-Annette Rönnerblad sylvia.ronnerblad@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 16:29 20.05.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/25) IP: 217.215.234.25
4. Christer Joachim Alexandersson joachim.alexandersson@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 16:35 20.05.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/08) IP: 94.234.97.253
5. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	20.05.2024 18:26 20.05.2024 18:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed