



Välkommen till årsredovisningen för Brf Charlottenberg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

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 2023-07-21 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 13	2002	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 5 776 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Söderberg	Ordförande
Christer Joachim Alexandersson	Styrelseledamot
Per Olov Hörnaeus	Styrelseledamot
Sylvia-Annette Rönnerblad	Styrelseledamot
Ira Blinkovskaja	Suppleant

Valberedning

Agneta Holmström
Camilla Sköld
Ragnhild Wahlberg Grudén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller alternativt av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Per Hammar Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Spolning av köksavloppen i de nedre lägenheterna.
Installation av övervakningskameror i garaget.
Utbyte av samtliga radiator-och stamventiler samt injustering av värmen.
Beskrining och ansning av träden längs med innergatan.
Utbyte av samtliga led-ljuskällor till nya led-ljuskällor i trapphusen.
3 parkeringsplatser för gäster till medlemmar i Ch1 och Ch2 iordningställdes.
Installation av digitala lås till entrédörrar samt ett antal övriga dörrar i fastigheterna
Gemensamt mingel i trädgården anordnades för Ch1 och Ch2.
Installation av 9 stycken laddboxar för el/elhybridbilar i garaget.
- 2024** ● Hastigheten för internet har ökats från 250 till 1000 Mbit/s.
Installation av 9 st nya pollare utomhus för ledbelysning.
Infört FNI, Fastighetsnära insamling av förpackningar.
Rensning av sly samt nedtagning av några träd norra om husen.
Spolning av köksavloppen i de nedre lägenheterna.
Omförhandlat serviceavtalet med Kone för hissar.
Målat och lagat i trapphus 6.
Gemensamt mingel anordnades i trädgården för Ch1 och Ch2.
Spolning av alla dagvattenbrunnar.
Målning av parkeringsplatser utomhus.
- 2025** ● Entrédörrarna till garaget målades om från svart till ljusgrått.
Mingel för medlemmarna anordnades tillsammans med Ch2 i september.
Lagning av puts ovanför sockeln på norra fasaden.
Avgasare att avlägsna luft ur värmesystemet installerad.
Stammar för avloppsavluftningar rengjordes.

- 2025** ● Parkeringsrutorna på gästparkeringen målades om.
Avtal upprättat med Kone AB att modernisera föreningens hissar under 2026.
Ny garageport beställd. Installation utförs i mars 2026
Installation av mätare för individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten för alla lägenheter gjordes i december.
Ny torktumlare har installerats i tvättstugan.
Stam- och grenspolning av avloppsrör i alla lägenheter och allmänna utrymmen utfördes.
Avtal upprättat med SBC angående teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Planerade underhåll

- 2026** ● Uppgradering av alla hissar.
Installation av ny garageport.
Mätning och debitering av kall- och varmvattenförbrukning.
- 2027** ● Ny undercentral
Målning av väggar i garaget.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar garage, gata, tomtmark och parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% för år 2025 p.g.a att driftskostnader för bland annat vatten och värme har stigit kraftigt. Föreningen har en väl avvägd fördelning av fasta och rörliga 3-månaders lån för att kunna följa marknadens räntevariationer men samtidigt ha en fast bas att vila på. Föreningen har en bra ekonomi och en låg belåningsgrad per m2 boyta. Det gör att det finns goda möjligheter att vid behov ta upp nya lån för större reparationer eller investeringar. För närvarande bedöms dock inte att behov föreligger för att ta upp nya lån. Föreningen har under 2025 amorterat 1,5 miljoner kronor.

Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal för hissar tecknat med Kone

Övriga uppgifter

Avgiften höjs för 2026 med 5 %. Individuell mätning och debitering av kall-och varmvatten kommer att påbörjas under år 2026.

Föreningen har infört fastighetsnära insamling (FNI) av glas, plast, plåt, kartong och tidningar. FNI är ett lagkrav från och med 2027.

Föreningen kommer att gå över till K3 som redovisningsprincip för räkenskapsåret 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 179 054	5 129 123	4 931 235	4 288 595
Resultat efter fin. poster	-378 128	-77 139	-764 452	-1 104 879
Soliditet (%)	87	86	86	85
Yttre fond	1 910 087	977 683	1 309 227	1 577 550
Taxeringsvärde	171 901 000	176 150 000	176 150 000	176 150 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	735	682	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	82,7	77,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 155	4 415	4 761	4 848
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 155	4 415	4 761	4 848
Sparande / kvm totalyta, kr	287	302	256	176
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	60	60	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	139	120	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	26	16	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	224	197	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	2,28	2,17	1,33
Räntekänslighet (%)	5,39	6,01	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 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

Föreningens resultat för 2025 blev negativt. För att förbättra resultatet för kommande år har åtgärder vidtagits. Avgiften höjs med 5% för år 2026 och dessutom införs individuell mätning och debitering av kall-och varmvatten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	170 465 000	-	-	170 465 000
Fond, yttre underhåll	977 683	-83 046	1 015 450	1 910 087
Balanserat resultat	-2 117 841	5 907	-1 015 450	-3 127 384
Årets resultat	-77 139	77 139	-389 568	-389 568
Eget kapital	169 247 703	0	-389 568	168 858 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 111 934
Årets resultat	-389 568
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 015 450
Totalt	-3 516 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	288 133
Balanseras i ny räkning	-3 228 819

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 179 056	5 129 123
Övriga rörelseintäkter	3	76 615	523
Summa rörelseintäkter		5 255 671	5 129 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 550 173	-2 435 945
Övriga externa kostnader	9	-414 506	-259 322
Personalkostnader	10	-368 052	-186 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 755 024	-1 739 712
Summa rörelsekostnader		-5 087 755	-4 620 987
RÖRELSERESULTAT		167 916	508 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 342	19 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-553 386	-604 810
Summa finansiella poster		-546 044	-585 798
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-378 128	-77 139
Skatt		-11 440	0
ÅRETS RESULTAT		-389 568	-77 139

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	192 321 822	194 076 846
Maskiner och inventarier	13	147 617	0
Pågående projekt	14	385 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		192 855 314	194 076 846
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		192 855 314	194 076 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 174	12 517
Övriga fordringar	15	1 348 544	1 596 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	232 805	138 890
Summa kortfristiga fordringar		1 582 523	1 748 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 582 523	1 748 271
SUMMA TILLGÅNGAR		194 437 837	195 825 116

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 465 000	170 465 000
Fond för yttre underhåll		1 910 087	977 683
Summa bundet eget kapital		172 375 087	171 442 683
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 127 384	-2 117 841
Årets resultat		-389 568	-77 139
Summa fritt eget kapital		-3 516 951	-2 194 980
SUMMA EGET KAPITAL		168 858 136	169 247 703
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 700 000	10 900 000
Summa långfristiga skulder		5 700 000	10 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 300 000	14 600 000
Leverantörsskulder		668 608	106 275
Skatteskulder		156 994	263 264
Övriga kortfristiga skulder		71 830	111 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	682 269	596 510
Summa kortfristiga skulder		19 879 701	15 677 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 437 837	195 825 116

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	167 916	508 659
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 755 024	1 739 712
	1 922 940	2 248 371
Erhållen ränta	7 342	19 012
Erlagd ränta	-543 706	-617 802
Betald inkomstskatt	-11 440	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 375 136	1 649 581
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 614	-95 102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	492 608	126 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 879 359	1 680 573
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-533 492	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-533 492	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 500 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-154 133	-319 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 427 389	1 746 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 273 256	1 427 389

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Charlottenberg 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, kabel-tv, 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	1,00 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 - 6,66 %
Markinventarier	6,67 %
Installationer	10,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen får skattereduktion för den el som mäts in i elnätet som följd av föreningens elproduktion via solceller.

Föreningen betalar statlig inkomstskatt för sin försäljning av el enligt individuell mätning samt för den el föreningen säljer till elnätet.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 174 344	3 975 528
Hysesintäkter garage	330 486	329 386
Hysesintäkter p-plats	163 227	208 218
Intäkt parkeringsbolag, moms	4 108	0
El, moms	266 382	264 082
Elintäkter rörliga	0	2 134
Elintäkter laddstolpe	14 200	13 000
Elintäkter laddstolpe moms	59 122	54 047
Intäkter solel, moms	7 230	0
Övriga intäkter	13 212	0
Nycklar/lås vidarefakturering	0	3 520
Dröjsmålsränta	61	0
Pantsättningsavgift	4 116	5 730
Överlåtelseavgift	8 783	5 732
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	3 600	0
Vidarefakturerade kostnader	0	173 291
Vidarefakturerade kostnader, moms	129 556	94 243
Öres- och kronutjämning	41	16
Summa	5 179 056	5 129 123

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Skattereduktion	35 848	0
Övriga erhållna bidrag	20 659	0
Övriga intäkter	20 108	523
Summa	76 615	523

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 140	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	49 090	155 246
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 645	11 828
Städning enligt avtal	69 699	58 026
Städning utöver avtal	0	10 863
Hissbesiktning	9 218	7 468
Brandskydd	42 967	10 071
Gårdkostnader	667	215
Gemensamma utrymmen	0	36 829
Garage/parkering	6 085	3 420
Snöröjning/sandning	36 384	29 243
Serviceavtal	49 930	82 311
Mattvätt/Hyrmattor	18 739	18 213
Förbrukningsmaterial	5 181	1 724
Summa	312 744	425 458

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	751
Tvättstuga	37 677	4 669
Trapphus/port/entr	5 156	0
Dörrar och lås/porttele	4 416	17 093
VVS	16 811	58 000
Ventilation	24 140	0
Elinstallationer	38 531	16 814
Hissar	68 607	0
Fasader	21 615	0
Mark/gård/utemiljö	14 845	0
Garage/parkering	41 689	33 011
Vattenskada	1 970	37 843
Summa	275 457	168 182

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	11 179	633
Entr/trapphus	0	7 750
VVS	208 204	56 753
Värmeanläggning	68 750	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	17 910
Summa	288 133	83 046

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	328 112	344 587
Uppvärmning	709 728	804 394
Vatten	169 220	147 655
Sophämtning/renhållning	101 365	92 185
Grovsopor	0	10 884
Summa	1 308 425	1 399 705

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 959	104 963
Kabel-TV	102 345	0
Bredband	92 555	121 812
Fastighetsskatt	145 554	132 780
Summa	365 413	359 555

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 320	2 952
Tele- och datakommunikation	17 128	0
Juridiska åtgärder	99 055	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	1 160	2 643
Fritids och trivselkostnader	2 567	0
Föreningskostnader	5 842	7 803
Förvaltningsarvode enl avtal	181 955	176 476
Överlåtelsekostnad	12 348	12 036
Pantsättningskostnad	6 174	8 600
Övriga förvaltningsarvoden	5 975	0
Administration	2 874	6 943
Konsultkostnader	32 097	10 619
Tidningar och facklitteratur	6 491	0
Bostadsrätterna Sverige	6 270	0
Summa	414 506	259 322

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	317 070	167 670
Arbetsgivaravgifter	50 982	18 338
Summa	368 052	186 008

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	553 386	604 810
Summa	553 386	604 810

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	216 057 539	215 677 497
Årets inköp	-	380 042
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	216 057 539	216 057 539
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 980 694	-20 241 000
Årets avskrivning	-1 755 024	-1 739 694
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 735 718	-21 980 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 321 822	194 076 846
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 841 000	112 916 000
Taxeringsvärde mark	51 060 000	63 234 000
Summa	171 901 000	176 150 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 517	291 517
Årets inköp	147 617	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	439 134	291 517
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-291 517	-291 517
Utgående ackumulerad avskrivning	-291 517	-291 517
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	147 617	0

Årets inköp avser helt vattenmätare.

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	382 898
Anskaffningar under året	385 875	0
Färdigställt under året	0	-382 898
Summa pågående arbeten	385 875	0

De pågående arbetet avser helt ett hissprojekt.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 543	132 527
Momsavräkning	21 249	15 326
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	15 303	20 428
Övriga kortfristiga fordringar	1 193	1 193
Transaktionskonto	914 566	545 420
Borgo räntekonto	358 690	881 969
Summa	1 348 544	1 596 864

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	29 508	6 270
Förutbet försäkr premier	84 801	0
Förutbet kabel-TV	4 608	0
Förutbet bredband	18 771	36 758
Upplupna intäkter	95 117	95 862
Summa	232 805	138 890

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,54 %	1 500 000	2 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,44 %	1 600 000	1 600 000
Swedbank	2026-03-28	2,44 %	3 000 000	3 500 000
Swedbank	2026-02-28	2,51 %	5 000 000	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	2028-01-25	2,91 %	2 000 000	2 000 000
Summa			24 000 000	25 500 000
Varav kortfristig del			18 300 000	14 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 000 000 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	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-1 223	759
Uppl kostn el	44 269	49 394
Uppl kostnad Värme	91 799	92 093
Uppl kostn kabel-TV	15 372	0
Uppl kostn räntor	31 300	21 620
Uppl kostn vatten	43 471	0
Uppl kostnad Sophämtning	18 297	17 113
Förutbetalda intäkter	1 939	0
Förutbet hyror/avgifter	437 045	415 531
Summa	682 269	596 510

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 800 000	49 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer under räkenskapsåret 2026 att gå över från regelverket K2 för redovisning till regelverket K3. Detta görs efter beslut av Bokföringsnämnden. Resultatet för 2026 kommer att påverkas negativt då avskrivningar enligt K3 ska ske i snabbare takt. Kassaflödesanalysen kommer inte att påverkas av förändringen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Hammar
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:43

DOCUMENT ID:

HynTES1AZx

ENVELOPE ID:

HJ364HyAWe-HynTES1AZx

DOCUMENT NAME:

Brf Charlottenberg 1, 769608-6110 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

2072da979dcdedc59acca75366b920d8c606f4e014e6bf9627b958d7f6398482a6cbb4867209ea5c16d626a173d

5c91aacfc235a187ac3963b7b8ac46ffc8bfa

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Olov Hörnaeus poho@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:52 29.04.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.189
2. Sylvia-Annette Rönerblad sylvia.ronnerblad@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:21 29.04.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.226.78
3. LEIF SÖDERBERG leif.e.soderberg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 17:39 30.04.2026 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.152
4. Christer Joachim Alexandersson joachim.alexandersson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:39 29.04.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.12.220
5. PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:39 06.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.136.201

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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