



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Charlottenberg 1

 sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sjukhuset S:1, GA:3. Föreningens andel är 57 procent. Samfälligheten förvaltar tomtmark, Gatumark, tvättstuga, garage.

Styrelsen

Leif Eric Söderberg	Ordförande
Eva-Britt Allenius	Kassör
Sylvia-Annette Rönnerblad	Sekreterare
Gunilla Ernestine Schelin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Cecilia Håkansson
Christian Spens
Fredrik Ånäs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sjukhuset 13	2002	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 - 2003 och består av 3 flerbostadshus.

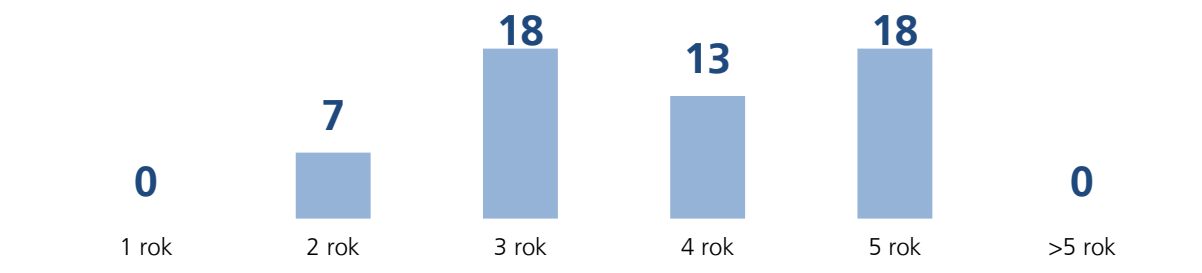
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 776 m², varav 5 776 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av belysning i garage, tvättstuga och soptum till LED-belysning	2017	
Nyplantering av rabatter och häckplanteringar	2017	
Utbyte av belysning utomhus till LED-belysning	2017	
Utbyte av belysning till LED-belysning i samtliga trapphus, inklusive installation av nödbelysning	2017	
Byte av rökgasluckor i trapphus	2017	Åtgärd efter Brandöversyn
Installation av brandsläckare, brandfilt samt utrymningsskyltar i tvättstuga och garage	2017	Åtgärd efter Brandöversyn
Målning av parkeringsplatser	2017	
Utbyte av skyltar	2017	
Besiktning av lekplats	2016	Lekplatsen godkänd
Inspektion av plåttak	2016	Samtliga tak är i bra skick
Uppfräschning av rabatter	2016	
Byte av leverantör av tv och internet. Med installation av bredband i området.	2016	
Spolning av samtliga dagvattenbrunnar i området	2016	
Ommålning av samtliga stålstaket på gårdarna	2015	
Spolning av samtliga avloppsstammar	2015	Spolning av samtliga stam- och grenrör, inklusive tvättstuga och undercentral. Samtliga grenrör som tillhör respektive medlems underhållsansvar är spolade
Byte av socklar på samtliga hus och garage till granitsocklar	2015	Tidigare socklar var i puts
Röjning av sly på samfällighet	2015	
Uppfräschning av samtliga entrédörrar	2015	
Ommålning av samtliga soprumsdörrar och yttre ståldörrar till garage och tvättstuga	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Justering värmesystem	2018	Styrning av värmesystemet, utbyte av termostater
Uppfräschning av entrédörrar	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	SBC
Städning	Maries Puts & Städ
Markskötsel	Team Wählin AB
Snöröjning	Team Wählin AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Bredband	Ownit Broadband AB
El	E.On AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	SITA Sverige AB
Parkering	Q-Park
Tidningsinsamling	IL Recycling AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

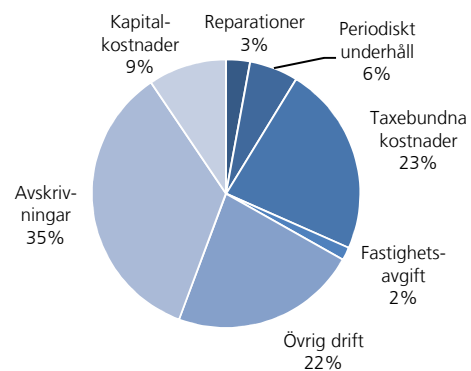
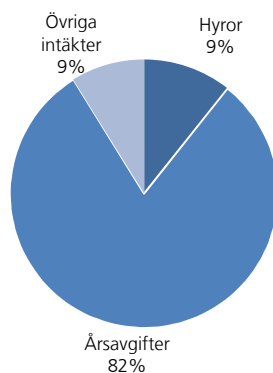
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Årsavgiften har kunnat hållas oförändrad sedan starten 2003. Föreningens lån var 2016 på en låg nivå (5436 kr/ m2 lägenhetsyta). Soliditeten var under 2016 84%. Under räkenskapsåret har en amortering på lånen med 500.000 kronor kunnat göras. Föreningens lån har under året omplacerats till lägre räntesats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	704 528	149 876
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 994 732	4 162 183
Finansiella intäkter	20	-1
Minskning kortfristiga fordringar	0	167 886
Ökning av kortfristiga skulder	39 321	0
	4 034 073	4 330 068
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 685 413	2 283 845
Finansiella kostnader	457 357	667 392
Ökning av kortfristiga fordringar	87 552	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 179
	3 730 322	3 775 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 008 279	704 528
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	303 751	554 652

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fjädrar i garageporten är utbytta.
- Byte av belysningsarmaturer trapphusen till ledbelysning med närvarostyrning samt komplettering med nödbelysning.
- Byte av belysningsarmaturer till ledbelysning i garage och tvättstuga med närvarostyrning i samarbete med Charlottenberg 2.
- Byte av belysningsarmaturer till ledbelysning med närvarostyrning i källarförråden. Samtidigt kompletterades med nödbelysning med batterifunktion samt utrymningsskyltar.
- Byte av belysningsarmatur utomhus till ledbelysning i samarbete med Charlottenberg 2.
- Målat slussarna mellan garage och lägenheterna..
- Bättringsmålat kanten ovanför granitsockeln runt hela fasaden.
- Målning av parkeringslinjer och P-platsernas nummer i garaget och på uteplatser.
- Brandöversyn
- Byte till nya rökgasluckor i trapphus.
- Installation av brandsläckare, brandfilt samt utrymningsskyltar i garage och tvättstuga
- Uppsättning av nya skyltar med uppmaningen "kör sakta" samt plan över området.
- Ny häck av typen Måbär med höjd 85-100 cm planterades längs med alla husen.
- Byte av kabel TV leverantör från Canal Digital till Bredbandsbolaget.
- Reparation stora tvättmaskinen
- Maskinskurning samt borttagning av gammal polish bort på golven i entréerna, våning -1 samt i hissarna.
- Energibesiktning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	570	570	570	570
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 350	5 436	5 575	5 731
Elkostnad/m ² totalyta	52	47	49	56
Värmekostnad/m ² totalyta	112	102	107	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	13	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	116	159	178
Soliditet (%)	85	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-827	-468	-783	-904
Nettoomsättning (tkr)	3 894	4 144	4 046	4 069

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 776 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	170 465 000	0	0	170 465 000
Fond för yttre underhåll	1 732 052	173 280	0	1 558 772
S:a bundet eget kapital	172 197 052	173 280	0	172 023 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 423 103	-173 280	-467 579	3 063 962
Årets resultat	-826 542	-826 542	467 579	-467 579
S:a fritt eget kapital	1 596 561	-999 822	0	2 596 383
S:a eget kapital	173 793 613	-826 542	0	174 620 155

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-826 542
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 596 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 280
summa balanserat resultat	1 596 561

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

att i ny räkning överförs	285 739
	1 882 300

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 894 153	4 144 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 578	17 855
Summa rörelseintäkter		3 994 732	4 162 183
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 471 176	-2 075 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 891	-107 815
Personalkostnader	Not 6	-101 346	-100 214
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 678 523	-1 678 524
Summa rörelsekostnader		-4 363 936	-3 962 369
RÖRELSERESULTAT		-369 204	199 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 357	-667 392
Summa finansiella poster		-457 337	-667 393
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-826 542	-467 579
ÅRETS RESULTAT		-826 542	-467 579

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 204 366 722	206 040 472
Maskiner och inventarier	Not 9 0	4 773
Summa materiella anläggningstillgångar	204 366 722	206 045 245
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	204 366 722	206 045 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 078 293	424 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 17 598	0
Summa kortfristiga fordringar	1 095 906	424 754
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	279 848
Summa kassa och bank	0	279 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 095 906	704 603
SUMMA TILLGÅNGAR	205 462 628	206 749 848

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 465 000	170 465 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 732 052	1 558 772
Summa bundet eget kapital		172 197 052	172 023 772
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 423 103	3 063 962
Årets resultat		-826 542	-467 579
Summa fritt eget kapital		1 596 561	2 596 383
SUMMA EGET KAPITAL		173 793 613	174 620 155
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 300 000	31 400 000
Summa långfristiga skulder		21 300 000	31 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 600 000	0
Leverantörsskulder		134 868	204 624
Skatteskulder		144 648	140 616
Övriga skulder		68 922	5 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	420 576	379 403
Summa kortfristiga skulder		10 369 014	729 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 462 628	206 749 848

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 292 320	3 292 536
Hysesbortfall	-29 473	-11 898
Hyror parkering	230 806	81 780
Hyror garage	139 063	503 760
Elintäkter	259 817	271 953
Överlåtelse/pantsättning	1 334	6 127
Öresutjämning	286	70
	3 894 153	4 144 328

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	15 000	0
Övriga intäkter	85 578	17 855
	100 578	17 855

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 991	91 779
	Fastighetsskötsel beställning	3 409	9 536
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 537	89 918
	Fastighetsskötsel gård beställning	96 875	3 350
	Snöröjning/sandning	45 042	107 202
	Städning entreprenad	65 574	70 452
	Städning enligt beställning	10 643	4 112
	Mattvätt/Hyrmattor	18 992	18 617
	Hissbesiktning	4 021	0
	Myndighetstillsyn	15 025	0
	Gemensamma utrymmen	1 539	0
	Garage	11 649	59 258
	Gård	0	1 051
	Serviceavtal	45 625	49 270
	Förbrukningsmateriel	3 881	2 700
	Teleport/hissanläggning	4 446	0
	Brandskydd	96 989	0
		568 238	507 245
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 565	494
	Tvättstuga	10 555	3 757
	Sophantering/återvinning	0	2 069
	Lås	30 419	2 378
	Installationer	0	19 530
	VVS	7 375	9 949
	Ventilation	0	1 775
	Elinstallationer	11 558	0
	Hiss	2 669	2 025
	Tak	0	9 627
	Mark/gård/utemiljö	62 700	0
	Garage/parkering	38 453	0
	Skador/klotter/skadegörelse	-51 222	40 322
	Vattenskada	0	12 250
		138 072	104 176
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	265 389	0
	Fasad	20 350	0
		285 739	0
	Taxebundna kostnader		
	El	301 181	271 007
	Värme	647 747	588 177
	Vatten	87 266	88 423
	Sophämtning/renhållning	66 371	49 559
		1 102 565	997 166
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	152 703	200 449
	Självrisk	15 000	15 000
	Kabel-TV	71 379	116 932
	Bredband	63 840	63 840
		302 922	396 221
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 640	71 008
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 471 176	2 075 816

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	188
	Tele- och datakommunikation	4 726	3 337
	Inkassering avgift/hyra	225	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 375	0
	Föreningskostnader	2 450	3 619
	Förvaltningsarvode	58 016	73 304
	Förvaltningsarvodena övriga	4 490	4 196
	Administration	6 780	5 039
	Konsultarvode	19 069	6 612
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	11 520
		112 891	107 815
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	78 400	77 525
	Sociala kostnader	22 946	22 689
		101 346	100 214
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 673 750	1 673 750
	Inventarier	4 773	4 774
		1 678 523	1 678 524
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 375 000	214 375 000
	Utgående anskaffningsvärde	214 375 000	214 375 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 334 528	-6 660 778
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 673 750	-1 673 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 008 278	-8 334 528
	Planenligt restvärde vid årets slut	204 366 722	206 040 472
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
		120 000 000	120 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
		120 000 000	120 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 517	291 517
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	291 517	291 517
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-286 744	-281 970
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 774	-4 774
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-291 518	-286 744
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	4 773
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattkonto	70 014	15
	Klientmedel hos SBC	1 008 279	424 679
		1 078 293	424 694
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Övriga upplupna intäkter	17 598	0
		17 598	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 558 772	1 349 550
	Reservering enligt stadgar	173 280	173 280
	Reservering enligt stämmobeslut	0	173 280
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-137 338
	Vid årets slut	1 732 052	1 558 772

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,870 %	4 500 000	5 000 000	2022-09-23
Swedbank	1,230 %	8 600 000	8 600 000	2020-08-25
Swedbank	0,510 %	5 500 000	5 500 000	Rörligt
Swedbank	1,710 %	4 200 000	4 200 000	2021-11-25
Swedbank	1,320 %	4 000 000	4 000 000	2019-09-25
Swedbank	2,360 %	2 500 000	2 500 000	2018-04-25
Swedbank	0,477 %	1 600 000	1 600 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		30 900 000	31 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 600 000	0	
		21 300 000	31 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 900 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	49 800 000	49 800 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	43 909	59 787
Avgifter och hyror	335 741	319 616
Upplupen kostnad	40 926	0
	420 576	379 403

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 planeras:

- Översyn av styrningen av värmen samt utbyte av termostater i lägenheterna
- Fuktutredning enligt Trygghetsavtalet
- Stadgeändring med anledning av ny lagstiftning

Styrelsens underskrifter


DANDERYD den 26/3 2018



Leif Eric Söderberg
Ordförande




Eva-Britt Allenius
Kassör



Sylvia-Annette Rönnerblad
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Charlottenberg 1, org. nr 769608-6110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Charlottenberg 1 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Charlottenberg 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 8 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor