

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att läsa om 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 brf. Charlottenberg 1 och Brf. Charlottenberg 2.

Styrelsen

Ulf Lejonklou	Ledamot
Sylvia Rönnerblad	Ledamot
Leif Söderberg	Ledamot

Gunilla Schelin	Suppleant
-----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Lejonklou, Sylvia Rönnerblad, Gunilla Schelin och Leif Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Per Engzell

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
KPMG

Valberedning

Barbro Boija Eriksson
Sten Lundell
Ragnhild Wahlberg-Grudén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sjukhuset 13	2002	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

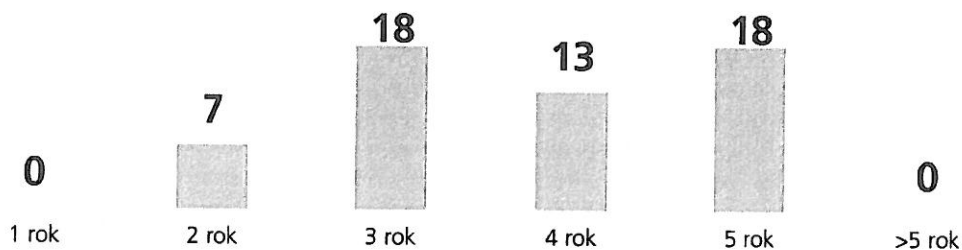
Fastigheten bebyggdes 2002 - 2003 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades januari 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av samtliga dagvattenbrunnar i området	2016	
Byte av leverantör av tv och internet. Med installation av bredband i området.	2016	
Besiktning av lekplats	2016	Lekplatsen godkänd
Inspektion av plåttak	2016	Samtliga tak är i bra skick
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
Ommålning av samtliga soprumsdörrar och yttre ståldörrar till garage och tvättstuga	2015	
Röjning av sly på samfällighet	2015	
Uppfräschning av samtliga entrédörrar	2015	
Byte av socklar på samtliga hus och garage till granitsocklar	2014	Tidigare socklar var i puts
Planerat underhåll	År	
Uppfräschning av entrédörrar	2017	
Målning av parkeringsplatser	2017	
Utbyte av skyltar	2017	
Utbyte av belysning till LED-belysning i samtliga trapphus, inklusive installation av nödbelysning	2017	
Utbyte av belysning i garage, tvättstuga och soprum till LED-belysning	2017	
Nyplantering av rabatter och häckplanteringar	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maries Puts & Städ
Markskötsel	Hortum
Snöröjning	Team Wåhlin AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Canal Digital
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	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

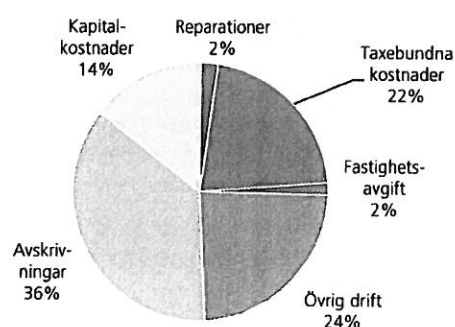
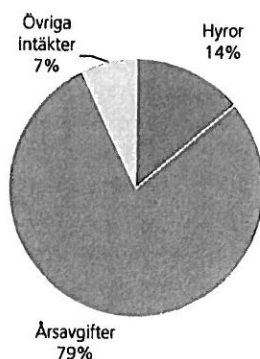
Föreningens ekonomi är fortsatt god. Under året genomfördes extra amortering med 800 000 kronor.

Föreningen övergick år 2014 till linjär avskrivning. Föreningens byggnader skrivs av med 1 % per år från och med år 2014. Den nya avskrivningsplanen innebär att avskrivningen är 1 674 000 kronor per år från och med år 2014. Enligt den tidigare planen så skulle avskrivningen för byggnader år 2016 varit 702 338 kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	149 876	115 476
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 162 183	4 065 914
Finansiella intäkter	-1	30
Minskning kortfristiga fordringar	167 886	63 399
	4 330 068	4 129 343
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 283 845	2 254 123
Finansiella kostnader	667 392	916 584
Minskning av långfristiga skulder	800 000	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	24 179	24 236
	3 775 416	4 094 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	704 528	149 876
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	554 652	34 400

*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 1 268 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

Under året genomfördes spolning av samtliga dagvattenbrunnar i området tillsammans med Brf. Charlottenberg 2.

Inspektion av samtliga plåttak. Taken befanns vara i ett gott skick.

Byte av leverantör av TV och internet. Bredband indraget i området.

Besiktning av lekplats med godkänt resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	570	570	570	568
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 436	5 575	5 731	5 921
Elkostnad/m ² totalyta	47	49	56	59
Värmekostnad/m ² totalyta	102	107	103	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	13	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	159	178	187
Soliditet (%)	84	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-468	-783	-904	378
Nettoomsättning (tkr)	4 144	4 046	4 069	4 062

Ytavgifter 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	1 558 772	173 280	35 942	1 349 550
S:a bundet eget kapital	172 023 772	173 280	35 942	171 814 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 063 962	-173 280	-819 230	4 056 472
Årets resultat	-467 579	-467 579	783 287	-783 287
S:a fritt eget kapital	2 596 383	-640 859	-35 943	3 273 184
S:a eget kapital	174 620 155	-467 579	-1	175 087 734

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-467 579
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 237 242
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 280
summa balanserat resultat	2 596 383

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 596 383
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 144 328	4 046 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 855	19 649
Summa rörelseintäkter		4 162 183	4 065 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 075 816	-2 042 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 815	-111 271
Personalkostnader	Not 6	-100 214	-99 984
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 678 524	-1 678 524
Summa rörelsekostnader		-3 962 369	-3 932 647
RÖRELSERESULTAT		199 813	133 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 392	-916 584
Summa finansiella poster		-667 393	-916 554
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-467 579	-783 287
ÅRETS RESULTAT		-467 579	-783 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	206 040 472	207 714 222
Maskiner och inventarier	Not 9	4 773	9 547
Summa materiella anläggningstillgångar		206 045 245	207 723 769
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		206 045 245	207 723 769
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	8 754
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	424 694	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	159 207
Summa kortfristiga fordringar		424 754	167 961
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		279 848	149 876
Summa kassa och bank		279 848	149 876
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		704 603	317 837
SUMMA TILLGÅNGAR		206 749 848	208 041 606

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	170 465 000	170 465 000
Fond för yttre underhåll	Not 12 1 558 772	1 349 550
Summa bundet eget kapital	172 023 772	171 814 550
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 063 962	4 056 472
Årets resultat	-467 579	-783 287
Summa fritt eget kapital	2 596 383	3 273 184
SUMMA EGET KAPITAL	174 620 155	175 087 734
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 31 400 000	32 200 000
Summa långfristiga skulder	31 400 000	32 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	204 624	121 197
Skatteskulder	140 616	137 614
Övriga skulder	5 050	99 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 379 403	395 467
Summa kortfristiga skulder	729 693	753 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	206 749 848	208 041 606

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 292 536	3 292 608
Hysesbortfall	-11 898	-39 102
Hyor parkering	81 780	174 420
Hyor garage	503 760	291 840
Elintäkter	271 953	269 674
Värmeintäkter	0	50 373
Överlåtelse/pantsättning	6 127	6 449
Öresutjämning	70	3
	4 144 328	4 046 265

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	17 855	19 649
	17 855	19 649

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	91 779	72 759
	Fastighetskötsel beställning	9 536	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	89 918	143 726
	Fastighetskötsel gård beställning	3 350	0
	Snöröjning/sandning	107 202	109 668
	Städning entreprenad	70 452	86 127
	Städning enligt beställning	4 112	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 617	0
	Garage	59 258	0
	Gård	1 051	0
	Serviceavtal	49 270	52 263
	Förbrukningsmateriel	2 700	6 987
		507 245	471 530
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	494	3 894
	Tvättstuga	3 757	2 600
	Sophantering/återvinning	2 069	0
	Lås	2 378	0
	Installationer	19 530	35 863
	VVS	9 949	0
	Ventilation	1 775	0
	Hiss	2 025	0
	Tak	9 627	0
	Skador/klotter/skadegörelse	40 322	0
	Vattenskada	12 250	15 356
		104 176	57 713
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	46 500
	Installationer	0	42 875
	Huskropp utvändigt	0	47 963
		0	137 338
	Taxebundna kostnader		
	El	271 007	282 749
	Värme	588 177	615 627
	Vatten	88 423	75 459
	Sophämtning/renhållning	49 559	63 541
		997 166	1 037 376
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	200 449	84 412
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	116 932	184 892
	Bredband	63 840	0
		396 221	269 304
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 008	69 608
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 075 816	2 042 868

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	188	0
	Tele- och datakommunikation	3 337	2 923
	Revisionsarvode extern revisor	0	12 250
	Föreningskostnader	3 619	3 710
	Förvaltningsarvode	73 304	57 808
	Förvaltningsarvoden övriga	4 196	0
	Administration	5 039	7 392
	Korttidsinventarier	0	613
	Konsultarvode	6 612	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 520	5 760
	Övriga driftskostnader	0	20 815
		107 815	111 271

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 525	77 875
	Sociala kostnader	22 689	22 109
		100 214	99 984

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 673 750	1 673 750
	Inventarier	4 774	4 774
		1 678 524	1 678 524

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-6 660 778	-4 987 028
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 673 750	-1 673 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 334 528	-6 660 778
	Planenligt restvärde vid årets slut	206 040 472	207 714 222
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	36 000 000
		120 000 000	112 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	112 000 000
		120 000 000	112 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-281 970	-277 196
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 774	-4 774
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-286 744	-281 970
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 773	9 547
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	15	0
	Klientmedel hos SBC	424 679	0
		424 694	0

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	TV/Bredband	0	46 223
	Försäkring	0	69 159
	Förvaltningsarvode	0	14 478
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	17 634
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	5 760
	Övriga upplupna intäkter	0	5 953
		0	159 207

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 349 550	1 417 051
	Reservering enligt stadgar	173 280	0
	Reservering enligt stämmobeslut	173 280	173 280
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-137 338	-240 781
	Vid årets slut	1 558 772	1 349 550

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,010 %	5 000 000	5 000 000	2017-09-25
Swedbank	1,230 %	8 600 000	8 600 000	2020-08-25
Swedbank	0,530 %	5 500 000	5 500 000	3-mån
Swedbank	1,710 %	4 200 000	5 000 000	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	0,560 %	1 600 000	1 600 000	3-mån
Summa skulder till kreditinstitut		31 400 000	32 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		31 400 000	32 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 400 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 800 000	49 800 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbyte av all armatur i trapphus och installation av nödbelysning, samt utbyte av belysningskälla till LED-lampor i samtliga trapphus.

Utbyte av all belysning till LED-lampor/lysrör i garaget, tvättstuga och soprum.

Plantering i rabatter och häckbuskar.

Ommålning av P-platser

Utbyte av skyltar

Brandbesiktning

Energideklaration

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	59 787	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	319 616	178 457
	Räntekostnader	0	85 187
	Revisionsarvode	0	11 375
	Fjärrvärme	0	81 223
	El	0	30 371
	Sophämtning	0	8 854
		379 403	395 467

Styrelsens underskrifter

DANDERYD den 20 / 4 2017



Ulf Lejonklou
Ledamot

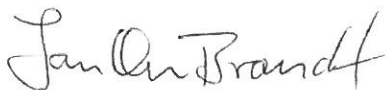


Sylvia Rönerblad
Ledamot



Leif Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2017



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 2016.

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 2016 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 utvärderar, 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, förfälskning, 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 2016 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 förtlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 4 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor