

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2026.
- 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 2018-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

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 garagegata och tomtmark.

Styrelsen

Leif Eric Söderberg	Ordförande
Eric Sebastian Cewers	Sekreterare
Eva-Britt Allenius	Kassör
Sylvia-Annette Rönnerblad	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva-Britt Allenius, Eric Sebastian Cewers, Sylvia-Annette Rönnerblad och Leif Eric Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Per Engzell

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
KPMG

Valberedning

Christian Spens
Fredrik Ånäs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 13	2002	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår Anticimex trygghetspaket och skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 - 2003 och består av 3 flerbostadshus.

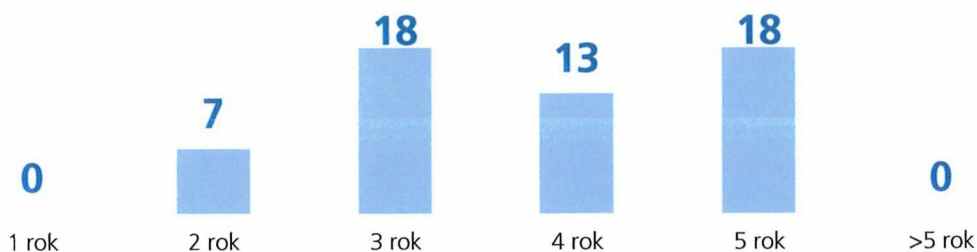
Värdeåret är 2003.

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 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2020-01-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Solcellsanläggning installerad på alla 3 hustaken.	2019	Svea Solar var entreprenör.
Automatöppning av alla dörrar mellan trapphus och garage installerad.	2019	
Träden längs med interngatan klipptes.	2019	
Besiktning av hustaken.	2019	Innan solcellerna sattes upp gjordes besiktning av hustaken, de var ok.
4 laddstolpar till laddning av elbil installerade utomhus.	2018	Tillsammans med CH2
Besiktning av lekplats	2018	Lekplatsen godkänd
Uppfräschning av samtliga entrédörrar	2018	Ny ekfanér i alla ytterdörrar.
Fjärrstyrning av garageport installerad.	2018 - 2019	Enbart för medlemmar i CH1
Målning av parkeringsplatser	2017	
Nyplantering av rabatter och häckplanteringar	2017	Ny häck har planterats.
Utbyte av skyltar	2017	
Byte av rökgasluckor i trapphus	2017	Åtgärd efter Brandöversyn
Installation av brandsläckare, brandfilt samt utrymningsskyltar i tvättstuga och garage	2017	Åtgärd efter Brandöversyn
Utbyte av belysning utomhus till LED-belysning	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	
Byte av leverantör av tv och internet. Med installation av bredband i området.	2016	
Spolning av samtliga dagvattenbrunnar i området	2016	
Inspektion av plåttak	2016	Samtliga tak är i bra skick
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
Ommålning av samtliga stålstaket på gårdarna	2015	
Röjning av sly på samfällighet	2015	
Ommålning av samtliga dörrar till soprum och yttre ståldörrar till garage och tvättstuga	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

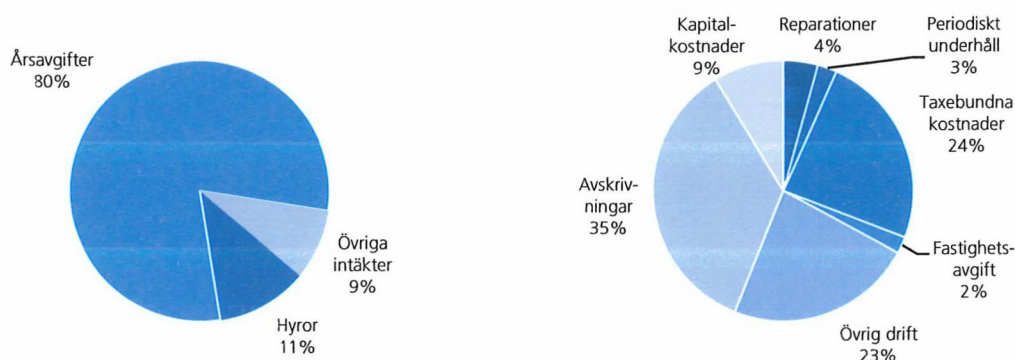
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Årsavgiften har kunnat hållas oförändrad sedan starten 2003. Föreningens lån var 2018 på en låg nivå (5 263 kr/kvm bostadsrättsyta). Soliditeten var under 2018 85%. Under räkenskapsåret 2019 har en investering på 1 118 125 kr gjorts på en solcellsanläggning. Denna investering har betalats av föreningens egna medel. Under 2020 har det statliga stödet till solcellsanläggningen utbetalats med 224 969 kr. Ett av föreningens rörliga lån har omplacerats till 2025 till en ränta på 0,99%.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 779 792	1 008 279
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 116 313	4 115 381
Finansiella intäkter	38	-13
Ökning av kortfristiga skulder	26 377	84 180
	4 142 729	4 199 548
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 669 498	2 476 827
Finansiella kostnader	413 568	402 738
Ökning av materiella anläggningstillgångar	899 875	42 750
Ökning av kortfristiga fordringar	303 385	5 720
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
	4 286 326	3 428 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 636 194	1 779 792
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-143 598	771 513

*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 1 377 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

Installation av solceller på fastigheterna i föreningen.

Fjärrstyrning av garageport installerad.

Automatöppningar mellan trapphus och garage installerade.

Beskärning av träd längs med interngatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	570	570	570	570
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 263	5 263	5 350	5 436
Elkostnad/m ² totalyta	62	60	52	47
Värmekostnad/m ² totalyta	109	112	112	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	17	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	70	79	116
Soliditet (%)	85	85	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-643	-438	-827	-468
Nettoomsättning (tkr)	4 005	4 053	3 894	4 144

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	1 635 672	140 000	-123 921	1 619 593
S:a bundet eget kapital	172 100 672	140 000	-123 921	172 084 593
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 254 994	-140 000	-314 026	1 709 020
Årets resultat	-643 315	-643 315	437 947	-437 947
S:a fritt eget kapital	611 679	-783 315	123 921	1 271 073
S:a eget kapital	172 712 351	-643 315	0	173 355 666

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-643 315
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 394 994
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
summa balanserat resultat	611 679

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

211 747
823 426

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 005 187	4 053 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 126	62 199
Summa rörelseintäkter		4 116 313	4 115 381
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 221 588	-2 181 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 333	-92 957
Personalkostnader	Not 6	-234 577	-202 434
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 676 600	-1 673 750
Summa rörelsekostnader		-4 346 098	-4 150 577
RÖRELSERESULTAT		-229 785	-35 196
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	-13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 568	-402 738
Summa finansiella poster		-413 530	-402 751
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-643 315	-437 947
ÅRETS RESULTAT		-643 315	-437 947

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	201 958 997	202 735 722
inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		201 958 997	202 735 722
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		201 958 997	202 735 722
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 786	60
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	1 973 705	1 873 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 435	0
Summa kortfristiga fordringar		2 032 926	1 873 138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 032 926	1 873 138
SUMMA TILLGÅNGAR		203 991 923	204 608 860

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 465 000	170 465 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 635 672	1 619 593
Summa bundet eget kapital		172 100 672	172 084 593
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 254 994	1 709 020
Årets resultat		-643 315	-437 947
Summa fritt eget kapital		611 679	1 271 073
SUMMA EGET KAPITAL		172 712 351	173 355 666
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 800 000	26 400 000
Summa långfristiga skulder		21 800 000	26 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 600 000	4 000 000
Leverantörsskulder		245 958	228 712
Skatteskulder		173 674	148 512
Övriga skulder		71 271	93 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	388 669	382 283
Summa kortfristiga skulder		9 479 571	4 853 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 991 923	204 608 860

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.

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Inventarier	5 år	5 år
Solceller	25 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 292 320	3 292 320
Hyror garage/parkering	23 711	45 368
Hyror parkering	159 087	155 496
Hyror garage	283 068	285 912
Elintäkter	246 714	265 440
Överlåtelse/pantsättning	0	8 359
Öresutjämning	287	287
	4 005 187	4 053 182

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	93 286	0
Övriga intäkter	17 840	62 199
	111 126	62 199

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	50 439
	Fastighetsskötsel beställning	18 899	6 542
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 894	70 893
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 893	627
	Snöröjning/sandning	83 200	77 667
	Städning entreprenad	67 119	62 331
	Städning enligt beställning	5 497	27 475
	Mattvätt/Hyrmattor	13 600	17 932
	Hissbesiktning	4 196	6 240
	Gård	0	5 959
	Serviceavtal	52 470	46 309
	Förbrukningsmateriel	1 871	2 021
	Teleport/hissanläggning	0	4 624
	Brandskydd	8 863	11 266
		364 502	390 324
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 963	8 855
	Entré/trapphus	0	20 175
	Lås	0	21 234
	VVS	16 966	9 777
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 480
	Ventilation	544	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 394	0
	Tak	22 119	0
	Mark/gård/utemiljö	43 603	30 375
	Garage/parkering	20 044	38 076
	Vattenskada	0	17 088
		109 633	155 060
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	18 652	103 664
	Lås	94 087	0
	VVS	99 008	0
	Garage/parkering	0	20 257
		211 747	123 921
	Taxebundna kostnader		
	El	357 276	345 642
	Värme	628 837	644 042
	Vatten	85 392	98 195
	Sophämtning/renhållning	75 229	68 838
		1 146 734	1 156 717
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	134 346	129 547
	Självrisk	15 000	15 000
	Kabel-TV	0	72 156
	Bredband	140 824	63 840
		290 170	280 543
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 802	74 872
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 221 588	2 181 436

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Juridiska åtgärder	25 781	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 580
	Föreningskostnader	3 020	3 063
	Fritids- och trivselkostnader	0	718
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	148 592	53 568
	Förvaltningsarvoden övriga	1 113	1 820
	Administration	3 604	4 248
	Korttidsinventarier	7 371	0
	Konsultarvode	0	7 370
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 990	5 880
		213 333	92 957

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	186 000	159 250
	Sociala kostnader	48 577	43 184
		234 577	202 434

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 673 750	1 673 750
	Markinventarier	2 850	0
		1 676 600	1 673 750

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 417 750	214 375 000
	Nyanskaffningar	899 875	42 750
	Utgående anskaffningsvärde	215 317 625	214 417 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 682 028	-10 008 278
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 676 600	-1 673 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 358 628	-11 682 028
	Planenligt restvärde vid årets slut	201 958 997	202 735 722
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 522 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	55 647 000	41 000 000
		145 169 000	120 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	145 169 000	120 000 000
		145 169 000	120 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 517	291 517
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	291 517	291 517
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-291 517	-291 517
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-291 517	-291 517
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	32 250	0
	Skattekonto	75 251	74 061
	Klientmedel hos SBC	1 636 194	1 779 792
	Fordringar	234 099	19 226
	OBS konto	-4 088	0
		1 973 705	1 873 078

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna avg/hyresinkomster	24 368	0
	Övriga upplupna intäkter	6 067	0
		30 435	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 619 593	1 732 052
	Reservering enligt stadgar	140 000	173 280
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-123 921	-285 739
	Vid årets slut	1 635 672	1 619 593

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,870 %	4 500 000	4 500 000	2022-09-23
	Swedbank	1,230 %	8 600 000	8 600 000	2020-08-25
	Swedbank	1,710 %	4 200 000	4 200 000	2021-11-25
	Swedbank	0,990 %	5 500 000	5 500 000	2025-08-25
	Swedbank	0,890 %	4 000 000	4 000 000	2024-09-25
	Swedbank	1,720 %	2 000 000	2 000 000	2023-04-25
	Swedbank	1,480 %	1 600 000	1 600 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		30 400 000	30 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 600 000	-4 000 000	
			21 800 000	26 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 400 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 800 000	49 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	40 464	50 009
	Avgifter och hyror	348 205	332 274
		388 669	382 283

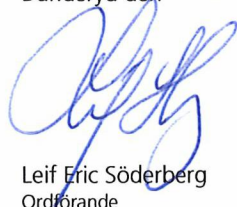
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya planteringar ska göras under 2020. Nya laddstationer är planerade i garaget.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Danderyd den 2 / 5 2020



Leif Eric Söderberg
Ordförande



Eric Sebastian Cewers
Sekreterare



Eva-Britt Allenius
Kassör



Sylvia-Annette Rönnerblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2019 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 fortlöpande 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 tryggt 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 försumelse 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 revisionsd 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 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 7/5 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor