

Brf Charlottenburg

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020

13



r1J9SG6F0-rJg9SzpK\_



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för  
**Brf Charlottenburg**  
769600-1739

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Charlottenburg (769600-1739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Städet 1 i Solna kommun, omfattande adressen Östervägen 16 A. Städet 1 byggdes år 1945. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
53	Lägenheter, bostadsrätt	2 914
1	Lägenheter, hyresrätt	46
5	Lokaler, hyresrätt	335

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-08. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Thomas Agrell	Suppleant
Niclas Andersson	Kassör
Melinda Darban	Ledamot
Marie Wall	Ordförande
Maria Wallin	Sekreterare
Ardit Sulaj	Suppleant
Anne-li Johansson	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Niklas Feiff.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019–	Dränering av husgrund
2018–	Renovering av fläktar
2018–	Renovering av hiss
2017–	Upprustning av entrépartier
2016–	Renovering av rökluckor
2016–	Brandskydd
2015–	Upprustning källarlokal
2015–	Dagvattenrör framsida
2015–	Stamspolning
2014–	Dagvattenrör baksida
2013–	Upprustning källarlokal
2013–	Upprustning källargång och tvättstuga
2013–	Målning taknockar
2012–	Byte belysning trapphus
2012–	Upprustning övernattningsrum
2012–	Byte fjärrvärmecentral
2010–	Ombyggnad tvättstuga
2008–2009	Nyinstallation fönster
2005–	Elstambyte
2001–2002	Rörstambyte

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–	Takomläggning
2022–	Horisontell avloppsstam källare
2023–	Renovering källare

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 72 st. Under året har 11 tillkommit samt 14 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna
Lokalvård	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hiss	Kone

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Åtgärder kopplade till genomförd OVK.  
Nya maskiner i tvättstugan

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 286	2 272	2 203	2 072
Resultat efter fin. poster (tkr)	31	-722	118	-123
Soliditet (%)	76,7	76,7	78,0	77,0

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	15 541 004	7 789 335	3 663 548	-1 443 270	-721 899	24 828 718
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-222 832	222 832		
Balanseras i ny räkning				-721 900	721 899	
Årets resultat					30 779	30 779
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 541 004</b>	<b>7 789 335</b>	<b>3 440 716</b>	<b>-1 942 338</b>	<b>30 779</b>	<b>24 859 497</b>

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-1 942 338
Årets resultat	30 779
<b>Totalt</b>	<b>-1 911 559</b>
Avsättning yttre fond	870 000
Uttag ur yttre fond	-356 563
Balanseras i ny räkning	-2 424 996
<b>Summa</b>	<b>-1 911 559</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 285 568	2 271 576
Övriga rörelseintäkter	3	33 523	36 558
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 319 091</b>	<b>2 308 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 697 261	-2 424 976
Övriga externa kostnader	5	-15 016	-34 655
Personalkostnader och arvoden	6	-62 166	-54 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-452 814	-451 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 227 257</b>	<b>-2 965 436</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 834</b>	<b>-657 302</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 134	-64 717
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 055</b>	<b>-64 597</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 779</b>	<b>-721 899</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>30 779</b>	<b>-721 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>30 779</b>	<b>-721 899</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	29 355 214	29 806 546
Inventarier, maskiner och installationer	8	211 978	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>29 567 192</u>	<u>29 806 546</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>29 567 192</u>	<u>29 806 546</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		6 423	-
Övriga fordringar	9	2 703 573	2 431 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 257	85 185
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 793 253</u>	<u>2 516 355</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	10		
Kassa och bank		40 327	33 554
Summa kassa och bank		<u>40 327</u>	<u>33 554</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 833 580</u>	<u>2 549 909</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>32 400 772</u>	<u>32 356 455</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 330 339	23 330 339
Fond för yttre underhåll		3 440 716	3 663 548
Summa bundet eget kapital		<u>26 771 055</u>	<u>26 993 887</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 942 338	-1 443 270
Årets resultat		30 779	-721 899
Summa fritt eget kapital		<u>-1 911 559</u>	<u>-2 165 169</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>24 859 496</u>	<u>24 828 718</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 235 000	7 235 000
Summa långfristiga skulder		<u>7 235 000</u>	<u>7 235 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		123 911	138 589
Övriga skulder		5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 365	149 148
Summa kortfristiga skulder		<u>306 276</u>	<u>292 737</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>32 400 772</u>	<u>32 356 455</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Byggnad	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Tvättstuga	12 år	12 år
Elanläggning	60 år	60 år
Ventilation	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	60 år	60 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 687 001	1 687 001
Hyror	582 163	581 385
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 302	2 790
Övriga hyresintäkter	102	400
	<b>2 285 568</b>	<b>2 271 576</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	33 523	36 558
<b>Summa</b>	<b>33 523</b>	<b>36 558</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	49 592	48 493
Städning	73 482	32 908
Tillsyn, besiktning, kontroller	24 464	58 709
Trädgårdsskötsel	27 835	17 897
Snöröjning	11 595	51 400
Reparationer	91 533	57 252
El	111 442	108 844
Uppvärmning	378 343	373 641
Vatten	53 670	42 226
Sophämtning	42 409	41 794
Försäkringspremie	6 790	39 280
Fastighetsavgift bostäder	77 166	74 358
Fastighetsskatt lokaler	27 450	27 450
Övriga fastighetskostnader	7 975	35 783
Kabel-tv/Bredband/IT	196 714	143 942
Förvaltningsarvode ekonomi	63 156	62 980
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	22 430	-
Panter och överlåtelser	1 478	3 953
Förvaltningsarvode teknik	61 432	61 252
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 950	46 607
Övriga externa tjänster	6 791	3 376
	<b>1 340 697</b>	<b>1 332 145</b>
<b>Underhåll</b>		
Ventilation	356 563	-
Byggnad	-	1 092 832
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 697 260</b>	<b>2 424 977</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	953	2 075
Konsultarvode	-	19 111
Revisionarvode	14 063	13 469
<b>Summa</b>	<b>15 016</b>	<b>34 655</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	47 303	41 450
Sociala kostnader	14 863	13 023
	<b>62 166</b>	<b>54 473</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 098 345	23 098 345
-Ombyggnad	11 542 243	11 542 243
-Mark	2 491 000	2 491 000
	<b>37 131 588</b>	<b>37 131 588</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 325 042	-6 873 710
-Årets avskrivning enligt plan	-451 332	-451 332
	<b>-7 776 374</b>	<b>-7 325 042</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 355 214</b>	<b>29 806 546</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	31 989 000	31 989 000
Mark	45 756 000	45 756 000
	<b>77 745 000</b>	<b>77 745 000</b>
Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	2 745 000	2 745 000
	<b>77 745 000</b>	<b>77 745 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 416	28 416
-Nyanskaffningar	213 460	
	<u>241 876</u>	<u>28 416</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 416	-28 416
-Årets avskrivning enligt plan	-1 482	
	<u>-29 898</u>	<u>-28 416</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>211 978</b>	<b>-</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	31 043	31 043
Skattefordran	8 101	10 909
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	2 664 429	2 384 018
Övriga fordringar	-	5 201
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 703 573</b>	<b>2 431 171</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	-	857
Sparkonto	40 327	32 697
<b>Summa</b>	<b>40 327</b>	<b>33 554</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Nya lån	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2021-01-28	0,82%	2 411 000		2 411 000
SEB	2021-01-28	0,82%	2 412 000		2 412 000
SEB	2021-01-28	0,82%	2 412 000		2 412 000
			<b>7 235 000</b>		<b>7 235 000</b>
Varav kortfristig del			-	-	-72 000
			<b>7 235 000</b>		<b>7 163 000</b>

Beräknad låneskuld om 5 år är 7 235 000 kr

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 999 400	14 999 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 999 400</b>	<b>14 999 400</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2021 - -

Niclas Andersson  
Ledamot

Melinda Darban  
Ledamot

Maria Wallin  
Ledamot

Marie Wall  
Ledamot

Anne-Li Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - -

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



## Verification

Transaction ID	r1J9SG6FO-rJg9SzpK_
Document	Brf Charlottenburg ÅR 2020 ver4.pdf
Pages	16
Sent by	Åsa Davidsson

## Signing parties

<b>Niclas Andersson</b>	nicand@kth.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Melinda Darban</b>	melinda@vigiloab.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Maria Wallin</b>	m.e.wallin@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Marie Wall</b>	Marie.Wall@smtm.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Anne-Li Johansson</b>	anne-li.johansson@home.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Niklas Feiff</b>	Niklas.feiff@feiff.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to melinda@vigiloab.se

2021-05-27 15:02:50 CEST,

### E-mail invitation sent to anne-li.johansson@home.se

2021-05-27 15:02:50 CEST,

### E-mail invitation sent to Marie.Wall@smtm.se

2021-05-27 15:02:50 CEST,

### E-mail invitation sent to m.e.wallin@telia.com

2021-05-27 15:02:50 CEST,

### E-mail invitation sent to nicand@kth.se

2021-05-27 15:02:50 CEST,

### E-mail invitation sent to Niklas.feiff@feiff.se

2021-05-27 15:02:50 CEST,

### Clicked invitation link Niclas Andersson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; HD1903) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.210 Mobile Safari/537.36,2021-05-27 15:05:08 CEST,IP address: 83.249.52.227

### Document signed by Niclas Per Andersson

Birth date: 11/10/1986,2021-05-27 15:10:31 CEST,

### Clicked invitation link Melinda Darban

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-27 15:25:01 CEST,IP address: 83.249.46.200

### Document signed by Dorotea Melinda Gazal Darban

Birth date: 30/01/1992,2021-05-27 15:25:33 CEST,



---

**Clicked invitation link Maria Wallin**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-27 21:00:36 CEST,IP address: 81.232.1.226

---

**Document signed by EVA MARIA ELISABET WALLIN**

Birth date: 11/12/1963,2021-05-27 21:03:27 CEST,

---

**Clicked invitation link Marie Wall**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36 Edge/18.18363,2021-05-28 09:47:23 CEST,IP address: 130.242.29.251

---

**Document signed by MARIE WALL**

Birth date: 28/01/1957,2021-05-28 09:52:13 CEST,

---

**Clicked invitation link Niklas Feiff**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36 Edg/91.0.864.37,2021-05-31 10:49:33 CEST,IP address: 83.68.252.21

---

**Clicked invitation link Anne-Li Johansson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36 Edg/91.0.864.37,2021-05-31 14:21:02 CEST,IP address: 192.165.21.4

---

**Document signed by Anne-Li Johansson**

Birth date: 15/06/1972,2021-05-31 14:24:13 CEST,

---

**Document signed by NIKLAS FEIFF**

Birth date: 28/02/1983,2021-06-02 12:46:41 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Charlottenburg**

Org.nr 769600-1739

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Charlottenburg för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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.

Risken 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 Charlottenburg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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, 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Uppsala

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	HyebE4kB9d-SkfN4kB9_
Document	Revisionsberättelse Brf Charlottenburg.pdf
Pages	3
Sent by	Åsa Davidsson

## Signing parties

<b>Niklas Feiff</b>	Niklas.feiff@feiff.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------------	-----------------------	--------------	------------------------

## Activity log

### E-mail invitation sent to Niklas.feiff@feiff.se

2021-06-02 12:58:25 CEST,

### Clicked invitation link Niklas Feiff

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36 Edg/91.0.864.37,2021-06-02 12:58:57 CEST,IP address: 83.68.252.21

### Document signed by NIKLAS FEIFF

Birth date: 28/02/1983,2021-06-02 12:59:31 CEST,

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

