

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 3

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 anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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 2018 och 2032.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Extra amortering görs enligt styrelsens beslut vid överskott i Kapital från föregående år. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Guje Margareta Kontin	Ledamot	Ordförande
Karl Tommy Pelsenius	Ledamot	Kassör
Lars Ingmar Ringstedt	Ledamot	
Bo Gunnar Zetterqvist	Ledamot	
Britt-Marie Ingeborg Åkesson	Ledamot	Sekreterare
Stefan Börje Alvolin	Suppleant	
Christian Bengt Häggström	Suppleant	
Erik Joakim Wold Jakobsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Anette Frykberg	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Birgitta Brodin
Rolf Hagelin
Christina Morberg Hermelin
Per Spång

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sjukhuset 8	2005	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

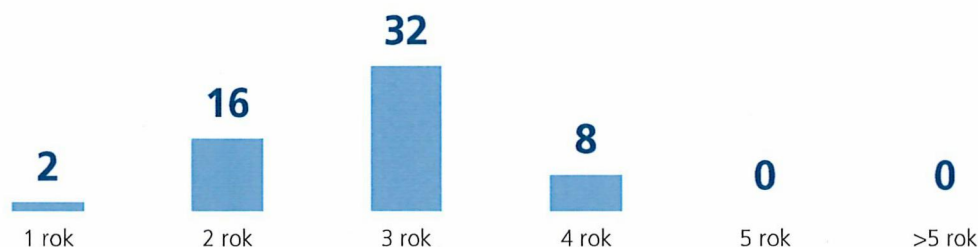
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 565 m², varav 4 565 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2018 och sträcker sig fram till 2032.
Underhållsplanen uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll under året

Inspektion av rökluckor
Reparation av golvbeläggning i entrén Skogsslingan 1
Värmeväxlare/fläkt till garaget
Rensning av slänterna mellan husen
VVS analys gällande justering av värmestammar
Demontering och miljöåtervinning av gamla ljuskällor samt installation av nya energieffektiva ljuskällor armaturer och stolpar
Byte garagebelysning till ledlysrör

Planerat underhåll	År
Byte av maskiner i tvättstugan	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen själva
Fastighetsskötsel	Föreningen själva
Städning	Olsson Städ & Konsult AB fd Pro Miljö Service Ekskogen AB
Snöröjning	Team Wählin Mark & Asfalt AB och Almestar Multiservice AB
Markskötsel	Almestar Multiservice AB
Hissavtal	Kone AB och Inspecta AB
Kabel TV/bredband	B2 Bredband AB
El	Eon AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning och tidningar	Suez Recycling AB
Garagelarm inbrott	Securitas Direkt AB
Garagelarm rökdetektor	Securitas Direkt AB
Garageportar	Una Portar AB och Inspecta AB
Lägenhetsförteckning	SBC/Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC/Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Hisstelefon	Telia Sverige AB
Jourtjänst	Dygnet runt service
Rådgivning mm	Bostadsrätterna Sverige Ek förening
Försäkring	IF

Föreningens ekonomi

Kassaflödet från den löpande verksamheten 2017 var 737 tkr (1 146 tkr 2016).

Överskottet i Kapital från 2016 på 304 tkr användes till att under 2017 göra en extraamortering på föreningens lån. Kassaflödet efter den extra amorteringen var 433 tkr (897 tkr 2016) vilket var det belopp som föreningens bankbehållning ökade med under 2017.

Föreningens likvida medel och bankbehållning uppgick per den 31 december 2017 till 3 746 tkr (3 312 tkr 2016).

Uppföljning av resultatet görs dels efter andelstal Kapital och dels efter andelstal Drift. Andelstal Kapital består av andelstal enligt ursprunglig ekonomisk plan justerat efter inbetalda frivilliga kapitaltillskott. Andelstal Kapital utgör underlag för beräkning av månadsavgiften för Kapital för räntekostnader och amorteringar enligt plan. Andelstal Drift är enligt ursprunglig ekonomisk plan och utgör underlag för beräkning av månadsavgiften för utbetalningar utöver räntekostnader och amorteringar enligt plan, intäkter inklusive ränteintäkter samt avsättning till fond för framtida underhåll.

Resultatet uppdelat på Kapital, Drift och totalt framgår nedan.

Resultat Kapital efter amortering enligt plan	400 tkr
Resultat Drift efter årlig avsättning för underhåll	312 tkr
Avskrivningar minus amortering enligt plan	-1 196 tkr
Resultat efter avsättning för underhåll	- 484 tkr

Överskottet i Kapital används enligt styrelsens beslut för att göra extraamorteringar på föreningens lån. Årets överskott på 400 tkr avses användas för att göra en extra amortering under 2018.

Amorteringar enligt plan uppgår till 220 tkr. Under 2017 amorterade föreningen således inklusive extraamorteringen 525 tkr på föreningens lån. Under 2018 kommer amorteringen att uppgå till 620 tkr efter extraamorteringen.

Omplaceringar av lån i slutet av 2016 och i början av 2017 ledde till att föreningens räntekostnader blev lägre. Med anledning härav kunde månadsavgiften för Kapital sänkas med 20% från den 1 april 2017.

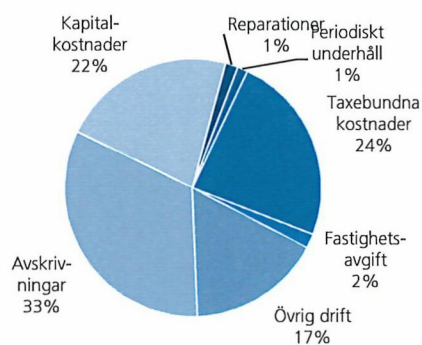
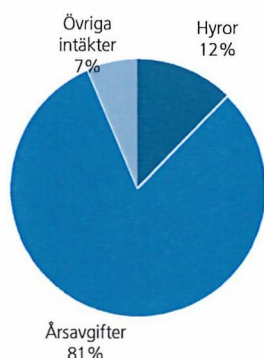
Från 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning med 1% per år på byggnadernas anskaffningsvärde. Avskrivningen på byggnader uppgick därmed under 2017 till 1 416 tkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 312 209	2 414 804
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 961 631	4 451 977
Finansiella intäkter	9 896	8 210
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 585
Ökning av kortfristiga skulder	0	148 174
	3 971 527	4 620 946
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 952 154	1 929 789
Finansiella kostnader	948 129	1 324 752
Ökning av kortfristiga fordringar	19 827	0
Minskning av långfristiga skulder	525 282	469 000
Minskning av kortfristiga skulder	92 652	0
	3 538 044	3 723 541
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 745 692	3 312 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	433 482	897 405

*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

Skanska har under året slutfört arbetet med att åtgärda felen med rostiga/spruckna stålprofiler på balkongerna samt arbetet i anslutning till läckage från terrasserna.

En besiktning av föreningens fastigheter genomförs årligen och baserat på denna uppdateras underhållsplanen. Avsättning till fond för framtida underhåll skall enligt föreningens stadgar göras baserat på behov enligt underhållsplanen. Avsättningen för 2017 är 140 tkr baserat på genomsnittet av förväntade underhållskostnader för de kommande fem åren, dvs för perioden 2018 till och med 2022.

Under året har fasadbelysning och belysning på stolpar ersatts med LED lampor med längre livstid och lägre energiförbrukning. Byte till LED beräknas ge en energibesparing på mellan 79 och 95%.

Under året genomfördes en rensning av slänterna mellan husen för att göra det mindre trivsamt för skadedjur.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	705	766	766	730
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 345	10 461	10 563	10 645
Elkostnad/m ² totalyta	19	8	14	11
Värmekostnad/m ² totalyta	124	126	115	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	208	288	302	324
Soliditet (%)	72	71	71	71
Snittränta (%)	2,00	2,77	2,84	3,02
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-345	-210	-481	-717
Nettoomsättning (tkr)	3 953	4 261	4 214	4 082

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 565 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	116 580 000	0	0	116 580 000
Kapitaltillskott	4 655 718	0	0	4 655 718
Fond för yttre underhåll	1 514 493	140 000	0	1 374 493
S:a bundet eget kapital	122 750 211	140 000	0	122 610 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 093 606	-140 000	-210 333	-743 273
Årets resultat	-344 736	-344 736	210 333	-210 333
S:a ansamlad förlust	-1 438 342	-484 736	0	-953 606
S:a eget kapital	121 311 869	-344 736	0	121 656 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-344 736
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-953 606
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
summa balanserat resultat	-1 438 342

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 438 342
----------------------------------	-------------------

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	3 953 410	4 260 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 221	191 458
Summa rörelseintäkter		3 961 631	4 451 977
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 740 571	-1 653 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 430	-207 178
Personalkostnader	Not 6	-69 154	-69 511
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 415 980	-1 415 980
Summa rörelsekostnader		-3 368 134	-3 345 769
RÖRELSERESULTAT		593 496	1 106 208
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 896	8 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-948 129	-1 324 752
Summa finansiella poster		-938 233	-1 316 542
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-344 736	-210 333
ÅRETS RESULTAT		-344 736	-210 333

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 165 566 811	166 982 791
Summa materiella anläggningstillgångar	165 566 811	166 982 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	165 566 811	166 982 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16 215	14 656
Övriga fordringar	Not 9 36 998	3 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 109 865	124 636
Summa kortfristiga fordringar	163 078	143 251
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 745 692	3 312 209
Summa kassa och bank	3 745 692	3 312 209
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 908 770	3 455 460
SUMMA TILLGÅNGAR	169 475 581	170 438 251

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 580 000	116 580 000
Kapitaltillskott		4 655 718	4 655 718
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 514 493	1 374 493
Summa bundet eget kapital		122 750 211	122 610 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 093 606	-743 273
Årets resultat		-344 736	-210 333
Summa fritt eget kapital		-1 438 342	-953 606
SUMMA EGET KAPITAL		121 311 869	121 656 605
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 607 000	47 227 000
Summa långfristiga skulder		46 607 000	47 227 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	620 000	525 282
Leverantörsskulder		110 356	149 038
Skatteskulder		113 042	72 790
Övriga skulder		8 450	11 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	704 864	796 202
Summa kortfristiga skulder		1 556 712	1 554 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 475 581	170 438 251

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter - Drift	1 652 075	1 652 121
Årsavgifter - Kapital	1 568 259	1 845 020
Hysesbortfall	0	-15 900
Hyror lokaler	3 600	46 800
Hyror garage/parkering moms	0	61 400
Hyror parkering moms	83 940	20 867
Hyror garage moms	62 750	56 500
Hyror garage/parkering	0	900
Hyror parkering	28 050	28 000
Hyror garage	251 375	254 500
Hyror förråd	57 300	13 500
Elintäkter	239 673	290 374
Parkering	0	800
Överlåtelse/pantsättning	6 400	5 624
Öresutjämnning	-13	14
	3 953 410	4 260 519

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	188 550
Övriga intäkter	8 221	2 908
	8 221	191 458

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 406	25 815
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 750	66 939
	Fastighetsskötsel gård beställning	91 419	10 186
	Snöröjning/sandning	45 544	59 193
	Städning entreprenad	84 516	100 876
	Städning enligt beställning	0	4 694
	Hissbesiktning	55 777	0
	Bevakning	14 759	4 649
	Serviceavtal	2 219	57 283
	Förbrukningsmateriel	19 232	8 101
	Teleport/hissanläggning	2 850	0
		340 472	337 736
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 000	0
	Entré/trapphus	18 372	0
	Lås	5 395	1 974
	Installationer	0	5 570
	VVS	0	9 000
	Ventilation	8 262	0
	Elinstallationer	16 969	1 850
	Garage/parkering	2 219	5 269
		67 217	23 663
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	2 219
	Entré/trapphus	0	29 500
	Elinstallationer	55 324	0
		55 324	31 719
	Taxebundna kostnader		
	El	328 103	329 043
	Värme	564 731	573 513
	Vatten	75 188	79 568
	Sophämtning/renhållning	64 200	57 274
		1 032 222	1 039 398
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 263	41 569
	Kabel-TV	0	106 351
	Bredband	129 803	35 529
	Övriga fastighetskostnader	0	363
		169 066	183 812
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 270	36 772
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 740 571	1 653 100

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 776	0
	Tele- och datakommunikation	5 861	3 329
	Juridiska åtgärder	5 500	66 125
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Revisionsarvode extern revisor	12 125	14 125
	Föreningskostnader	2 886	1 148
	Styrelseomkostnader	11	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 392	1 052
	Förvaltningsarvode	80 740	76 442
	Förvaltningsarvoden övriga	2 033	0
	Administration	15 311	3 878
	Korttidsinventarier	1 116	9 244
	Konsultarvode	0	10 090
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
	Övriga driftskostnader	0	14 614
		142 430	207 178
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 917	55 000
	Kostnadsersättningar	89	0
	Sociala kostnader	11 148	14 511
		69 154	69 511
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 415 980	1 415 980
		1 415 980	1 415 980

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	173 450 000	173 450 000
	Utgående anskaffningsvärde	173 450 000	173 450 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 467 209	-5 051 229
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 415 980	-1 415 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 883 189	-6 467 209
	Planenligt restvärde vid årets slut	165 566 811	166 982 791
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 852 000	31 852 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		99 000 000	99 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	99 000 000
		99 000 000	99 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	36 998	229
	Inkasso	0	3 730
		36 998	3 959
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	38 822	0
	Kabel-TV	35 675	0
	Förutbetalda kostnader	35 368	104 349
	Upplupna intäkter	0	20 287
		109 865	124 636
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 374 493	1 100 543
	Reservering enligt stadgar	140 000	137 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	136 950
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 514 493	1 374 493

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,539 %	2 282 000	0	2018-01-28
Swedbank	1,960 %	4 000 000	4 000 000	2022-11-25
Swedbank	1,440 %	9 945 000	9 945 000	2020-12-22
Swedbank	3,250 %	9 000 000	9 000 000	2018-02-05
Swedbank	2,190 %	5 000 000	5 000 000	2024-11-25
Swedbank	2,070 %	5 000 000	5 000 000	2023-11-24
Swedbank	0,900 %	2 000 000	2 000 000	2019-10-25
Swedbank	1,310 %	5 000 000	5 000 000	2021-10-25
Swedbank	2,000 %	5 000 000	5 000 000	2024-10-25
Swedbank	0,000 %	0	56 282	Avslutat
Swedbank	0,000 %	0	2 751 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		47 227 000	47 752 282	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-620 000	-525 282	
		46 607 000	47 227 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 727 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	33 474	0
	Värme	73 314	0
	Sophämtning	16 656	0
	Extern revisor	14 000	0
	Arvoden	55 000	50 000
	Sociala avgifter	17 281	15 710
	Ränta	122 789	208 130
	Avgifter och hyror	340 228	365 818
	Upplupna kostnader	32 122	148 508
	Förutbetalda avgifter och hyror konvert.	0	8 036
		704 864	796 202

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


I februari 2018 gjordes en omplacering av ett lån på 9 000 tkr med en tidigare ränta på 3,25% till en ränta på 2,388% som är bunden till och med år 2026.

Enligt föreningens stadgar kan medlemmarna genomföra frivilliga kapitaltillskott en gång per år när styrelsen har meddelat att det kan genomföras. Under mars 2018 genomfördes frivilligt kapitaltillskott på 307 tkr vilket bokförs som kapitaltillskott och används för att amortera på föreningens lån.

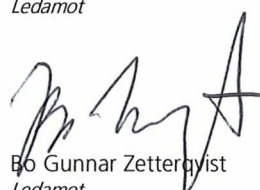
Styrelsens underskrifter

DANDERYD den 7 / 3 2018


Guje Margareta Kontin
Ledamot


Karl Tommy Pelsenius
Ledamot


Lars Ingmar Ringstedt
Ledamot


Bo Gunnar Zetterqvist
Ledamot


Britt-Marie Ingeborg Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2018


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Charlottenberg 3, org. nr 769608-9379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Charlottenberg 3 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 3 för år 2017 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 25 mars 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor