

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

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

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadslägenhet är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 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 garage, gata, tomtmark.

##### Styrelsen

Eva-Britt Allenius	Ledamot
Sylvia-Annette Rönnerblad	Ledamot
Leif Eric Söderberg	Ledamot

Maria Helena Zetterquist	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

### Valberedning

Christian Spens  
Fredrik Ånäs

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-11. Stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

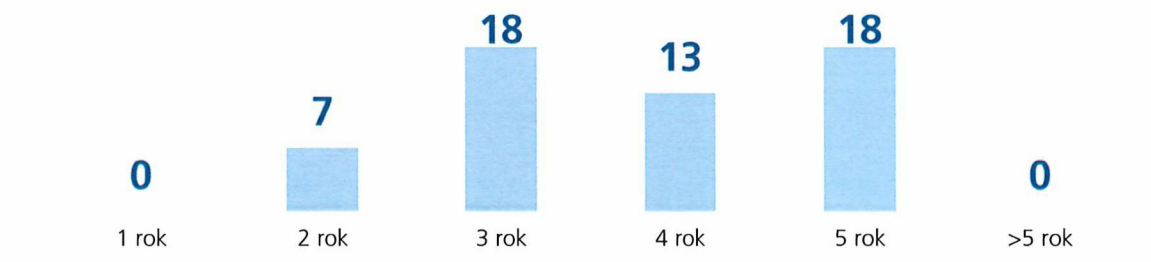
Fastigheten bebyggdes 2002 - 2003 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 776 m<sup>2</sup>, varav 5 776 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Garage  
Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019-01-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av samtliga entrédörrar	2018	Ny ekfanér i alla ytterdörrar.
Fjärrstyrning av garageport installerad.	2018 - 2019	Enbart för medlemmar i CH1
4 laddplatser till laddning av elbil installerad utomhus.	2018	Tillsammans med CH2
Besiktning av lekplats	2018	Lekplatsen godkänd
Utbyte av belysning i garage, tvättstuga och soprum till LED-belysning	2017	
Utbyte av belysning utomhus till LED-belysning	2017	
Byte av rökgasluckor i trapphus	2017	Åtgärd efter Brandöversyn
Utbyte av skyltar	2017	
Målning av parkeringsplatser	2017	
Nyplantering av rabatter och häckplanteringar	2017	Ny häck har platerats.
Utbyte av belysning till LED-belysning i samtliga trapphus, inklusive installation av nödbelysning	2017	
Installation av brandsläckare, brandfilt samt utrymningsskyltar i tvättstuga och garage	2017	Åtgärd efter Brandöversyn
Spolning av samtliga dagvattenbrunnar i området	2016	
Byte av leverantör av tv och internet. Med installation av bredband i området.	2016	
Inspektion av plåttak	2016	Samtliga tak är i bra skick
Byte av socklar på samtliga hus och garage till granitsocklar	2015	Tidigare socklar var i puts
Röjning av sly på samfällighet	2015	
Ommålning av samtliga stålstaket på gårdarna	2015	
Ommålning av samtliga soprumsdörrar och yttre ståldörrar till garage och tvättstuga	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

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Justering värmesystem	2019	Styrning av värmesystemet, utbyte av termostater. Arbetas med detta kontinuerligt.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetsskötsel	Österåkers Bostadsrättsförvaltning -en del av SBC
Städning	Maries Puts & Städ
Markskötsel	Team Wåhlin AB
Snöröjning	Team Wåhlin AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Bredband	Ownit Broadband AB
El	E.ON AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	SITA Sverige AB
Parkering	Q-Park
Tidningsinsamling	IL Recycling AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

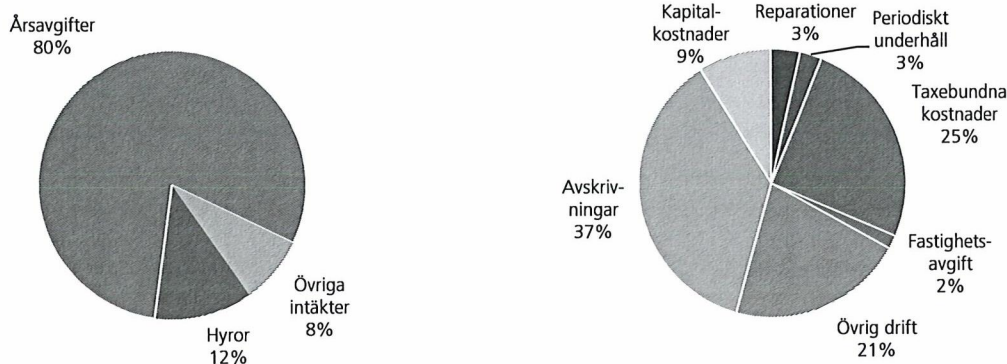
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Årsavgiften har kunnat hållas oförändrad sedan starten 2003. Föreningens lån var 2017 på en låg nivå (5 350 kr/kvm bostadsrättsyta). Soliditeten var under 2017 85%. Under räkenskapsåret har en amortering på lånen med 500 000 kr kunnat göras. Ett av föreningens lån har under året omplacerats till lägre räntesats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 008 279</b>	<b>704 528</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 115 381	3 994 732
Finansiella intäkter	-13	20
Ökning av kortfristiga skulder	84 180	39 321
	<b>4 199 548</b>	<b>4 034 073</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 476 827	2 685 413
Finansiella kostnader	402 738	457 357
Ökning av materiella anläggningstillgångar	42 750	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 720	87 552
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	<b>3 428 035</b>	<b>3 730 322</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 779 792</b>	<b>1 008 279</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>771 513</b>	<b>303 751</b>

\*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 1 337 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.

SR  
90

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under Verksamhetsåret har även löpande underhåll utförts samt nedan åtgärder:

- Laga garageport, elfel
- Byte av ek fanér i ytterdörrar
- Nytt ställdon till varmvatten ventilen
- Justering av sop rumsdörr, hus 4
- Ny frånluftsfläkt i tvättstuga till torktumlare och torkskåp
- Storstädning i bostadsrättsföreningen
- Nytt avtal med SBC
- Besiktning av rökgasluckor samt komplettering med skyltar på brand dörrar
- Sopning av garage
- Byte av dörrmotor i hiss, hus 8
- Byte av dörrmotor i hiss, hus 6
- Ny låskolv i soprummet, hus 8
- Besiktning av lekplats samt ny sand i sandlåda samt ny leklåda.
- Mail till medlemmar att ta bort alla brännbara saker i trapphusen. Uppföljning sker.
- 4 laddstolpar är installerade på utomhusparkeringen vid skogen.
- Fjärrstyrning för garageporten är installerad.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	570	570	570	570
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 263	5 350	5 436	5 575
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	52	47	49
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	112	102	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	15	15	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	79	116	159
Soliditet (%)	85	85	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-438	-827	-468	-783
Nettoomsättning (tkr)	4 053	3 894	4 144	4 046

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 776 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	170 465 000	0	0	170 465 000
Fond för yttre underhåll	1 619 593	173 280	-285 739	1 732 052
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>172 084 593</b>	<b>173 280</b>	<b>-285 739</b>	<b>172 197 052</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 709 020	-173 280	-540 803	2 423 103
Årets resultat	-437 947	-437 947	826 542	-826 542
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 271 073</b>	<b>-611 227</b>	<b>285 739</b>	<b>1 596 561</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>173 355 666</b>	<b>-437 947</b>	<b>0</b>	<b>173 793 613</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-437 947
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 882 300
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 280
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 271 073</b>

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

123 921
<b>1 394 994</b>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 053 182	3 894 153
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 199	100 578
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 115 381</b>	<b>3 994 732</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 181 436	-2 471 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 957	-112 891
Personalkostnader	Not 6	-202 434	-101 346
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 673 750	-1 678 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 150 577</b>	<b>-4 363 936</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-35 196</b>	<b>-369 204</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-13	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 738	-457 357
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 751</b>	<b>-457 337</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-437 947</b>	<b>-826 542</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-437 947</b>	<b>-826 542</b>

2



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	202 735 722	204 366 722
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>202 735 722</b>	<b>204 366 722</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>202 735 722</b>	<b>204 366 722</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	15
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 873 078	1 078 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	17 598
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 873 138</b>	<b>1 095 906</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 873 138</b>	<b>1 095 906</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>204 608 860</b>	<b>205 462 628</b>

70

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		170 465 000	170 465 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 619 593	1 732 052
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>172 084 593</b>	<b>172 197 052</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 709 020	2 423 103
Årets resultat		-437 947	-826 542
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 271 073</b>	<b>1 596 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>173 355 666</b>	<b>173 793 613</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 400 000	21 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 400 000</b>	<b>21 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 000 000	9 600 000
Leverantörsskulder		228 712	134 868
Skatteskulder		148 512	144 648
Övriga skulder		93 687	68 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	382 283	420 576
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 853 194</b>	<b>10 369 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>204 608 860</b>	<b>205 462 628</b>

2

## 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Laddstolpar	15 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 292 320	3 292 320
Hysesbortfall	0	-29 473
Hyor garage/parkering	45 368	0
Hyor parkering	155 496	230 806
Hyor garage	285 912	139 063
Elintäkter	265 440	259 817
Överlåtelse/pantsättning	8 359	1 334
Öresutjämning	287	286
	<b>4 053 182</b>	<b>3 894 153</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	15 000
Övriga intäkter	62 199	85 578
	<b>62 199</b>	<b>100 578</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 439	73 991
	Fastighetsskötsel beställning	6 542	3 409
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 893	70 537
	Fastighetsskötsel gård beställning	627	96 875
	Snöröjning/sandning	77 667	45 042
	Städning entreprenad	62 331	65 574
	Städning enligt beställning	27 475	10 643
	Mattvätt/Hyrmattor	17 932	18 992
	Hissbesiktning	6 240	4 021
	Myndighetstillsyn	0	15 025
	Gemensamma utrymmen	0	1 539
	Garage	0	11 649
	Gård	5 959	0
	Serviceavtal	46 309	45 625
	Förbrukningsmateriel	2 021	3 881
	Teleport/hissanläggning	4 624	4 446
	Brandskydd	11 266	96 989
		<b>390 324</b>	<b>568 238</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	25 565
	Tvättstuga	8 855	10 555
	Entré/trapphus	20 175	0
	Lås	21 234	30 419
	VVS	9 777	7 375
	Värmeanläggning/undercentral	9 480	0
	Elinstallationer	0	11 558
	Hiss	0	2 669
	Mark/gård/utemiljö	30 375	62 700
	Garage/parkering	38 076	38 453
	Skador/klotter/skadegörelse	0	-51 222
	Vattenskada	17 088	0
		<b>155 060</b>	<b>138 072</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	103 664	0
	Elinstallationer	0	265 389
	Fasad	0	20 350
	Garage/parkering	20 257	0
		<b>123 921</b>	<b>285 739</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	345 642	301 181
	Värme	644 042	647 747
	Vatten	98 195	87 266
	Sophämtning/renhållning	68 838	66 371
		<b>1 156 717</b>	<b>1 102 565</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	129 547	152 703
	Självrisk	15 000	15 000
	Kabel-TV	72 156	71 379
	Bredband	63 840	63 840
		<b>280 543</b>	<b>302 922</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>74 872</b>	<b>73 640</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 181 436</b>	<b>2 471 176</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	4 710	4 726
	Inkassering avgift/hyra	0	225
	Revisionsarvode extern revisor	11 580	11 375
	Föreningskostnader	3 063	2 450
	Fritids- och trivselkostnader	718	0
	Förvaltningsarvode	53 568	58 016
	Förvaltningsarvodena övriga	1 820	4 490
	Administration	4 248	6 780
	Konsultarvode	7 370	19 069
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	5 760
		<b>92 957</b>	<b>112 891</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	159 250	78 400
	Sociala kostnader	43 184	22 946
		<b>202 434</b>	<b>101 346</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 673 750	1 673 750
	Inventarier	0	4 773
		<b>1 673 750</b>	<b>1 678 523</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	214 375 000	214 375 000
	Nyanskaffningar	42 750	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>214 417 750</b>	<b>214 375 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 008 278	-8 334 528
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 673 750	-1 673 750
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 682 028</b>	<b>-10 008 278</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>202 735 722</b>	<b>204 366 722</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 000 000	47 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
		<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
		<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	291 517	291 517
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>291 517</b>	<b>291 517</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-291 517	-286 744
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 773
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-291 517</b>	<b>-291 517</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	74 061	70 014
	Klientmedel hos SBC	1 779 792	1 008 279
	Fordringar	19 226	0
		<b>1 873 078</b>	<b>1 078 293</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Övriga upplupna intäkter	0	17 598
		<b>0</b>	<b>17 598</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 732 052	1 558 772
	Reservering enligt stadgar	173 280	173 280
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-285 739	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 619 593</b>	<b>1 732 052</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	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	1,720 %	2 000 000	2 500 000	2023-04-25
	Swedbank	1,320 %	4 000 000	4 000 000	2019-09-25
	Swedbank	0,560 %	5 500 000	5 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,880 %	1 600 000	1 600 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 400 000</b>	<b>30 900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 000 000	-9 600 000	
			<b>26 400 000</b>	<b>21 300 000</b>	

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

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	49 800 000	49 800 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	50 009	43 909
	Avgifter och hyror	332 274	335 741
	Upplupen kostnad	0	40 926
		<b>382 283</b>	<b>420 576</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Fuktutredning enligt Trygghetsavtalet
- Spolning av avloppsrör längst ner i husen

---

Styrelsens underskrifter

---

Danderyd  
ÅKERSBERGA den 6 / 4 2019



Eva-Britt Allenius  
Ledamot



Sylvia-Annette Rönnerblad  
Ledamot



Leif Eric Söderberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 5 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Charlottenberg 1 för år 2018 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 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 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 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 1 maj 2019



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor