



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Charlottenberg 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 3

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 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 2019 och 2048.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2018-09-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Guje Margareta Kontin	Ordförande
Britt-Marie Ingeborg Åkesson	Sekreterare
Karl Tommy Pelsenius	Kassör
Lars Ingmar Ringstedt	Ledamot
Bo Gunnar Zetterqvist	Ledamot

Mats Lennart Andersson	Suppleant
Pierre Evald Josefsson	Suppleant
Peter John Meurling	Suppleant
Joakim Wold Jakobsson	Suppleant

Avgått under 2019

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 2018-05-30.

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

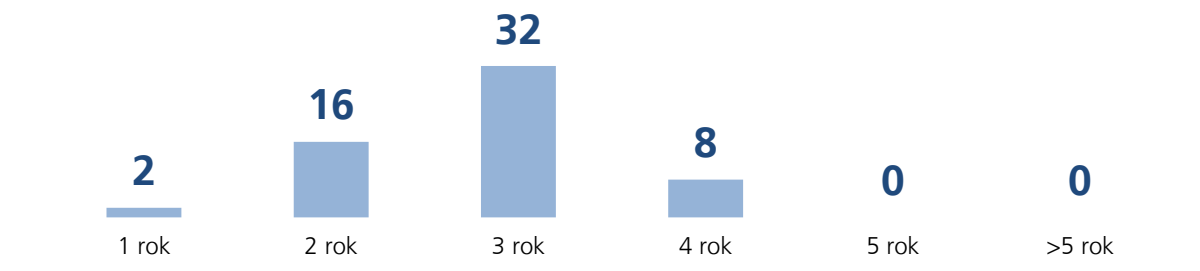
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2006.

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 uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till LED belysning i samtliga trappuppgångar	2018
Fällbar stolar i samtliga entréer	2018
Nytt löpband i gymmet	2018
Garagestädning	2018
Rensning av slänterna mellan husen och mot Mörbylund	2018
Reparation av garageportar	2018
Energideklaration	2018
Planerat underhåll	År
Byte av maskiner i tvättstugan	2019 - 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Olsson Städ & Konsult AB
Snöröjning och sandning	Almestar Multiservice AB
Markskötsel	Almestar Multiservice AB
Hissavtal	Kone AB och Kiwa/Inspecta AB
Kabel TV/bredband	Telenor AB
El	Eon AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning och tidningar	Suez Recycling AB
Garagelarm inbrott	Securitas Direkt AB
Garagelarm rökdetektor/brandlarm	Securitas Direkt AB
Garageportar underhåll och inspektion	Una Portar AB och Kiwa/Inspecta AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisstelefon	Telia Sverige AB
Jourtjänst	SBC/Dygnet runt service
Rådgivning mm	Bostadsrätterna Sverige Ek förening
Försäkring	IF
Övervakning styrsystem	Etcon

Föreningens ekonomi

Kassaflödet efter amorteringar enligt plan 2018 var 808 tkr (737 tkr 2017).

Överskottet i Kapital från 2017 på 400 tkr användes till att under 2018 göra en extraamortering på föreningens lån. Kassaflödet efter den extra amorteringen var 408 tkr (433 tkr 2017) vilket var det belopp som föreningens bankbehållning ökade med under 2018.

Föreningens likvida medel och bankbehållning uppgick per den 31 december 2018 till 4 154 tkr (3 746 tkr 2017).

Uppföljning av resultatet görs i Kapital och i Drift. Månadsavgiften för Kapital skall täcka räntekostnader och amorteringar enligt plan. Månadsavgiften för Drift skall täcka övriga kostnader och ränteintäkter. Månadsavgiften för Kapital sänktes med 20% från 2018-04-01 på grund av lägre räntekostnader.

Resultatet uppdelat på Kapital, Drift och totalt framgår nedan.

Resultat Kapital	395 tkr
Resultat Drift	273 tkr
Avskrivningar minus amortering enligt plan	-1 196 tkr
Resultat efter avsättning för framtida underhåll	-528 tkr

Överskottet i Kapital används enligt styrelsens beslut för att göra extraamorteringar på föreningens lån. Årets överskott på 395 tkr avses användas för att göra en extra amortering under 2019.

Amorteringar enligt plan uppgår till 220 tkr per år. Under 2018 amorterade föreningen således inklusive extraamorteringen 620 tkr på föreningens lån. Under 2019 kommer amorteringen att uppgå till 615 tkr inklusive extraamorteringen.

I mars 2018 genomfördes ett frivilligt kapitaltillskott på 307 tkr. Föreningens lån amorterades med samma belopp.

Den totala amorteringen på föreningens lån uppgick därmed under 2018 till 927 tkr.

Från 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning med 1% per år på byggnadernas anskaffningsvärde. Avskrivningen på byggnader uppgick därmed under 2018 till 1 416 tkr.

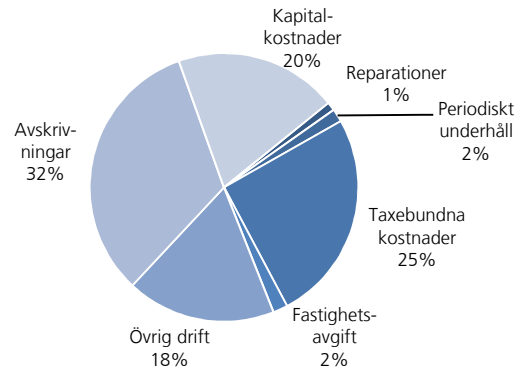
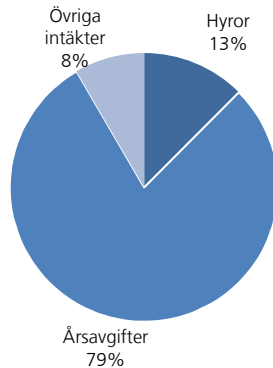
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna för kapital 2018-04-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 745 692	3 312 209
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 943 763	3 961 631
Finansiella intäkter	11 014	9 896
Kapitaltillskott	306 993	0
Ökning av kortfristiga skulder	26 526	0
	4 288 296	3 971 527
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 073 445	1 952 154
Finansiella kostnader	854 460	948 129
Ökning av kortfristiga fordringar	25 358	19 827
Minskning av långfristiga skulder	926 993	525 282
Minskning av kortfristiga skulder	0	92 652
	3 880 256	3 538 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 153 732	3 745 692
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	408 040	433 482

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har avtal tecknats med SBC om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Byte till LED belysning i samtliga trapphus för energibesparing.

Energibesiktning har genomförts under året.

Besiktning av föreningens fastigheter genomförs årligen och baserat på denna uppdateras underhållsplanen. Avsättning till framtida underhåll skall enligt föreningens stadgar göras baserat på behov enligt underhållsplanen. Avsättningen för 2018 är 140 tkr baserat på genomsnittet av förväntade underhållskostnader för de kommande fem åren, dvs för perioden 2019 till och med 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	705	766	766
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 142	10 345	10 461	10 563
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	8	14
Värmekostnad/m ² totalyta	127	124	126	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	187	208	290	302
Soliditet (%)	72	72	71	71
Snittränta (%)	1,83	2,00	2,77	2,84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-389	-345	-210	-481
Nettoomsättning (tkr)	3 942	3 953	4 261	4 214

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	4 962 711	306 993	0	4 655 718
Fond för yttre underhåll	1 654 493	140 000	0	1 514 493
S:a bundet eget kapital	123 197 204	446 993	0	122 750 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 578 342	-140 000	-344 736	-1 093 606
Årets resultat	-389 109	-389 109	344 736	-344 736
S:a ansamlad förlust	-1 967 451	-529 109	0	-1 438 342
S:a eget kapital	121 229 753	-82 116	0	121 311 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-389 109
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 438 342
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
summa balanserat resultat	-1 967 451

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkstas	0
att i ny räkning överförs	-1 967 451

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 942 308	3 953 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 455	8 221
Summa rörelseintäkter		3 943 763	3 961 631
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 856 721	-1 740 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 773	-142 430
Personalkostnader	Not 6	-47 951	-69 154
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 415 980	-1 415 980
Summa rörelsekostnader		-3 489 425	-3 368 134
RÖRELSERESULTAT		454 337	593 496
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 014	9 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-854 460	-948 129
Summa finansiella poster		-843 446	-938 233
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-389 109	-344 736
ÅRETS RESULTAT		-389 109	-344 736

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	164 150 831	165 566 811
Summa materiella anläggningstillgångar	164 150 831	165 566 811
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	164 150 831	165 566 811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 620	16 215
Övriga fordringar Not 9	78 156	36 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	94 660	109 865
Summa kortfristiga fordringar	188 436	163 078
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 153 732	3 745 692
Summa kassa och bank	4 153 732	3 745 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 342 167	3 908 770
SUMMA TILLGÅNGAR	168 492 999	169 475 581

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 580 000	116 580 000
Kapitaltillskott		4 962 711	4 655 718
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 654 493	1 514 493
Summa bundet eget kapital		123 197 204	122 750 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 578 342	-1 093 606
Årets resultat		-389 109	-344 736
Summa fritt eget kapital		-1 967 451	-1 438 342
SUMMA EGET KAPITAL		121 229 753	121 311 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 685 007	46 607 000
Summa långfristiga skulder		43 685 007	46 607 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 615 000	620 000
Leverantörsskulder		153 014	110 356
Skatteskulder		153 816	113 042
Övriga skulder		8 136	8 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	648 273	704 864
Summa kortfristiga skulder		3 578 238	1 556 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 492 999	169 475 581

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).

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 652 075	1 652 075
Årsavgifter - Kapital	1 468 805	1 568 259
Hyror lokaler	0	3 600
Hyror parkering moms	82 900	83 940
Hyror garage moms	67 050	62 750
Hyror parkering	22 198	28 050
Hyror garage	257 000	251 375
Hyror förråd	62 850	57 300
Elintäkter	313 045	239 673
Överlåtelse/pantsättning	4 000	6 400
Avgift andrahandsuthyrning	12 419	0
Öresutjämning	-35	-13
	3 942 308	3 953 410

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1 455	8 221
	1 455	8 221

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 598	10 406
	Fastighetsskötsel beställning	10 758	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	23 600	13 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	64 117	91 419
	Snöröjning/sandning	46 186	45 544
	Städning entreprenad	85 968	84 516
	Städning enligt beställning	17 226	0
	Hissbesiktning	5 379	55 777
	Myndighetstillsyn	16 200	0
	Bevakning	15 312	14 759
	Gemensamma utrymmen	275	0
	Serviceavtal	48 508	2 219
	Förbrukningsmateriel	1 194	19 232
	Teleport/hissanläggning	5 700	2 850
	Fordon	179	0
		377 199	340 472
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-352	16 000
	Tvättstuga	1 941	0
	Entré/trapphus	0	18 372
	Lås	7 325	5 395
	Ventilation	6 863	8 262
	Elinstallationer	0	16 969
	Bredband	2 463	0
	Garage/parkering	25 202	2 219
		43 443	67 217
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	69 478	55 324
		69 478	55 324
	Taxebundna kostnader		
	El	388 874	328 103
	Värme	581 211	564 731
	Vatten	69 308	75 188
	Sophämtning/renhållning	64 479	64 200
		1 103 872	1 032 222
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 475	39 263
	Bredband	142 709	129 803
		185 184	169 066
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 546	76 270
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 856 721	1 740 571

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	612	2 776
	Tele- och datakommunikation	5 122	5 861
	Juridiska åtgärder	0	5 500
	Inkassering avgift/hyra	2 550	850
	Revisionsarvode extern revisor	12 344	12 125
	Föreningskostnader	7 479	2 886
	Styrelseomkostnader	0	11
	Fritids- och trivselkostnader	0	7 392
	Förvaltningsarvode	88 517	80 740
	Förvaltningsarvoden övriga	4 392	2 033
	Administration	9 677	15 311
	Korttidsinventarier	26 875	1 116
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
		168 773	142 430
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	57 917
	Kostnadsersättningar	0	89
	Sociala kostnader	2 951	11 148
		47 951	69 154
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 415 980	1 415 980
		1 415 980	1 415 980

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	173 450 000	173 450 000
	Utgående anskaffningsvärde	173 450 000	173 450 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 883 189	-6 467 209
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 415 980	-1 415 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 299 169	-7 883 189
	Planenligt restvärde vid årets slut	164 150 831	165 566 811
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	78 156	36 998
		78 156	36 998
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	40 183	38 822
	Kabel-TV	0	35 675
	Förutbetalda kostnader	0	35 368
	Upplupna intäkter	-9 772	0
	Förvaltningsarvode	20 973	0
	Bredband	36 184	0
	Bostadsrätterna	5 950	0
	Förvaltningsarvodena övriga	1 142	0
		94 660	109 865
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 514 493	1 374 493
	Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 654 493	1 514 493

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,740 %	1 355 007	2 282 000	Rörligt
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	2,400 %	9 000 000	9 000 000	2026-01-23
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
Summa skulder till kreditinstitut		46 300 007	47 227 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 615 000	-620 000	
		43 685 007	46 607 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 805 007 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	15 839	33 474
Värme	78 000	73 314
Sophämtning	15 839	16 656
Extern revisor	14 000	14 000
Arvoden	45 000	55 000
Sociala avgifter	10 000	17 281
Ränta	112 042	122 789
Avgifter och hyror	333 138	340 228
Upplupna kostnader	0	32 122
	648 273	704 864

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Offerter på ny utrustning till tvättstugan kommer att tas in och utvärderas under våren 2019.

Styrelsens underskrifter

DANDERYD den 28 / 2 2019



Gulle Margareta Kontin
Ordförande



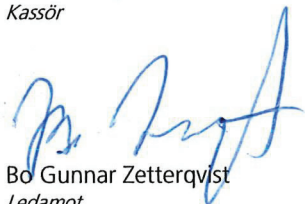
Britt-Marie Ingeborg Åkesson
Sekreterare



Karl Tommy Pelsenius
Kassör



Lars Ingmar Ringstedt
Ledamot



Bo Gunnar Zetterqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019



Jan-Ove Brandt
Extern 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 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 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. 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 3 för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 30 april 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor