

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2017 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna för kapital kommer enligt styrelsens beslut att sänkas med 20 % från den 1 april 2017.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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	Ordförande	
Karl Tommy Pelsenius	Kassör	
Lars Ingmar Ringstedt	Ledamot	
Bo Gunnar Zetterqvist	Ledamot	
Britt-Marie Ingeborg Åkesson	Ledamot	
Stefan Börje Alvolin	Suppleant	Alternnerande sekreterare
Hannie Kristina Collidin Jallow	Suppleant	
Petra Maria Otterblad Olausson	Suppleant	Alternnerande sekreterare
Erik Joakim Wold Jakobsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Firmatecknare

Firma tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Valberedning

Birgitta Brodin
Rolf Hagelin
Christina Morberg Hermelin
Per Spång Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

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

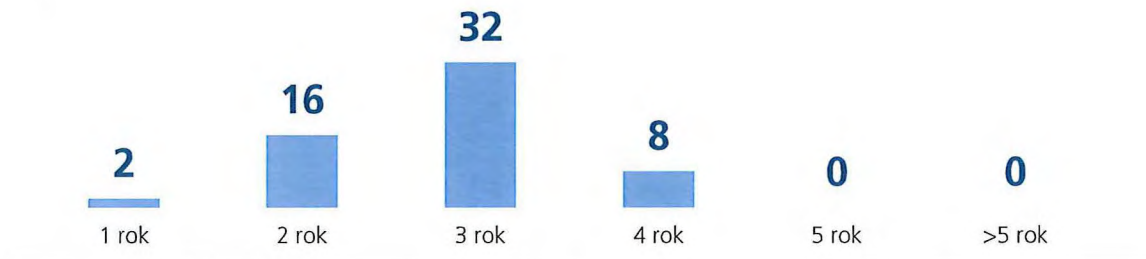
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2006.

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 upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen själva
Fastighetskötsel	Föreningen själva
Städning	Pro Miljö Service Ekskogen AB
Snöröjning	Team Wählin Mark & Asfalt AB
Markskötsel	Gatab
Hissavtal	Kone AB och Inspecta AB
Kabel TV/bredband	B2 Bredband AB
El	Eon AB och Mälarenergi 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

Föreningens ekonomi

Kassaflödet från den löpande verksamheten 2016 var 1 146 tkr (823 tkr 2015).

Överskottet i Kapital från 2015 på 249 tkr användes till att under 2016 göra en extra amortering på föreningens lån. Kassaflödet efter den extra amorteringen var 897 tkr (672 tkr 2015), vilket var det belopp som föreningens bankbehållning ökade med under 2016.

Föreningens likvida medel och bankbehållning uppgick per den 31 december 2016 till 3 312 tkr (2 415 tkr 2015).

Uppföljning av resultatet görs dels efter andelstal Kapital och dels efter andelstal Drift. Andelstal Kapital består av andelstal enligt ursprunglig ekonomisk plan samt med hänsyn till inbetalt frivilligt kapitaltillskott. Andelstal Drift fastställs som underlag för beräkning av årsavgiften för övriga utbetalningar och intäkter (inklusive ränteintäkter) samt avsättning till fonder.

Överskottet i Kapital används enligt styrelsens beslut för att göra extraamorteringar på föreningens lån. Årets överskott på 304 tkr avses användas för att göra en extra amortering under 2017.

Amorteringar enligt plan uppgår till 220 tkr. Under 2016 amorterade föreningen således inklusive extraamorteringen 469 tkr på föreningens lån. Under 2017 kommer amorteringen att uppgå till 524 tkr efter extraamorteringen.

Omplaceringar av lån under slutet av 2016 och i början av 2017 har lett till att föreningens räntekostnader sjunkit. Med anledning härav sänks månadsavgiften för Kapital med 20 % från den 1 april 2017.

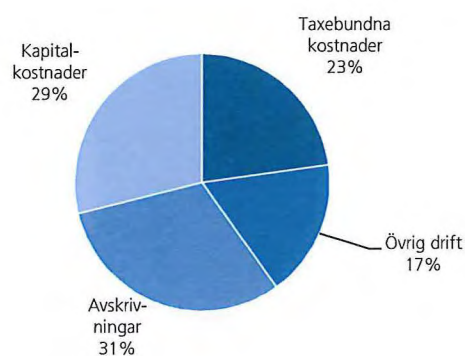
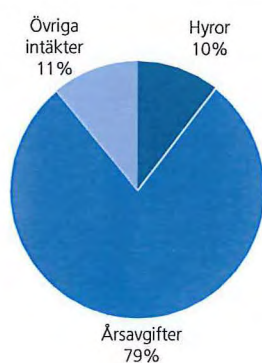
Från 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning med 1 % per år på byggnadernas anskaffningsvärde. Avskrivning byggnader uppgick därmed under 2016 till 1 416 tkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 414 804	1 743 465
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 451 977	4 214 868
Finansiella intäkter	8 210	8 167
Minskning kortfristiga fordringar	12 585	0
Ökning av kortfristiga skulder	148 174	145 923
	4 620 946	4 368 959
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 929 789	1 907 148
Finansiella kostnader	1 324 752	1 380 856
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 616
Minskning av långfristiga skulder	469 000	371 000
	3 723 541	3 697 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 312 209	2 414 804
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	897 405	671 339

*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skanska har under året påbörjat arbetet med att åtgärda felen med rostiga/spruckna stålprofiler på balkongerna samt arbetet i anslutning till läckage från terrasserna. Arbetet beräknas bli slutfört under 2017.

En besiktning av föreningens fastigheter genomfördes under våren 2016. Baserat på besiktningen har föreningens underhållsplan uppdaterats. Avsättning till fond för framtida underhåll skall enligt föreningens stadgar göras baserat på behov enligt underhållsplanen. Avsättningen som är 137 tkr för 2016 görs baserat på genomsnittet av förväntade underhållskostnader för de kommande fem åren, dvs för perioden 2017 till och med 2021.

I oktober gjordes en omplacering av ett lån på 15 000 tkr med en tidigare ränta på 3,13 % till fyra nya lån på 14 751 tkr med en snittränta på 1,53 %. I samband härmed gjordes extraamorteringen med 249 tkr som var överskottet i Kapital från 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st.
Överlåtelser under året: 3 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92 st.
Tillkommande medlemmar: 5 st.
Avgående medlemmar: 3 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	766	730	730
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 461	10 563	10 645	10 703
Elkostnad/m ² fastigheten	8	14	11	18
Värmekostnad/m ² totalyta	126	115	117	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	18	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	288	302	324	349
Soliditet (%)	71	71	71	71
Snittränta (%)	2,77	2,84	3,02	3,22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-210	-481	-717	204
Nettoomsättning (tkr)	4 261	4 214	4 082	4 022

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 565 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 16 580 000	0	0	1 16 580 000
Kapitaltillskott	4 655 718	0	0	4 655 718
Fond för yttre underhåll	1 374 493	137 000	136 950	1 100 543
S:a bundet eget kapital	122 610 211	137 000	136 950	122 336 261
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-743 273	-137 000	-617 898	11 625
Årets resultat	-210 333	-210 333	480 948	-480 948
S:a ansamlad förlust	-940 464	-334 191	-136 950	-469 323
S:a eget kapital	121 669 747	-210 333	0	121 866 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-210 333
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-606 273
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 000
summa balanserat resultat	-953 606

Styrelsen föreslår följande:

att i ny räkning överförs	-953 606
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 260 519	4 213 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 458	940
Summa rörelseintäkter		4 451 977	4 214 868
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 653 100	-1 587 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 178	-277 615
Personalkostnader	Not 6	-69 511	-42 403
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 415 980	-1 415 980
Summa rörelsekostnader		-3 345 769	-3 323 128
RÖRELSERESULTAT		1 106 208	891 740
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 210	8 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 324 752	-1 380 856
Summa finansiella poster		-1 316 542	-1 372 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-210 333	-480 948
ÅRETS RESULTAT		-210 333	-480 948

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	166 982 791	168 398 771
Not 8		
Summa materiella anläggningstillgångar	166 982 791	168 398 771
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	166 982 791	168 398 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 656	0
Övriga fordringar	3 959	0
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 636	155 836
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	143 251	155 836
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 312 209	2 414 804
Summa kassa och bank	3 312 209	2 414 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 455 460	2 570 640
SUMMA TILLGÅNGAR	170 438 251	170 969 411

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
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	1 374 493	1 100 543
Summa bundet eget kapital		122 610 211	122 336 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-743 273	11 625
Årets resultat		-210 333	-480 948
Summa fritt eget kapital		-953 606	-469 323
SUMMA EGET KAPITAL		121 656 605	121 866 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	47 227 000	48 001 282
Summa långfristiga skulder		47 227 000	48 001 282
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	525 288	220 000
Leverantörsskulder		149 038	241 089
Skatteskulder		72 790	71 002
Övriga skulder		11 335	7 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	796 202	561 750
Summa kortfristiga skulder		1 554 647	1 101 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 438 251	170 969 411

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 652 121	1 652 136
Årsavgifter - Kapital	1 845 020	1 845 024
Hysesbortfall	-15 900	-28 900
Hyor lokaler	46 800	63 150
Hyor garage/parkering moms	61 400	67 400
Hyor parkering moms	20 867	0
Hyor garage moms	56 500	51 500
Hyor garage/parkering	900	0
Hyor parkering	28 000	36 250
Hyor garage	254 500	273 292
Hyor förråd	13 500	0
Elintäkter	290 374	251 076
Parkering	800	0
Överlåtelse/pantsättning	5 624	3 000
Öresutjämning	14	0
	4 260 519	4 213 928

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	188 550	0
Övriga intäkter	2 908	940
	191 458	940

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 815	26 527
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 939	95 802
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 186	0
	Snöröjning/sandning	59 193	56 307
	Städning entreprenad	100 876	88 506
	Städning enligt beställning	4 694	0
	Bevakning	4 649	0
	Serviceavtal	57 283	53 563
	Förbrukningsmateriel	8 101	2 373
		337 736	323 079
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 913
	Lås	1 974	0
	Installationer	5 570	8 374
	VVS	9 000	0
	Elinstallationer	1 850	0
	Garage/parkering	5 269	0
		23 663	17 287
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 219	0
	Entré/trapphus	29 500	0
		31 719	0
	Taxebundna kostnader		
	El	329 043	314 851
	Värme	573 513	524 695
	Vatten	79 568	82 607
	Sophämtning/renhållning	57 274	61 371
		1 039 398	983 524
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 569	51 809
	Självrisk	0	30 725
	Kabel-TV	106 351	144 689
	Bredband	35 529	0
	Övriga fastighetskostnader	363	0
		183 812	227 222
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 772	36 018
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 653 100	1 587 130

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	3 329	3 728
	Juridiska åtgärder	66 125	149 107
	Inkassering avgift/hyra	850	344
	Revisionsarvode extern revisor	14 125	13 031
	Föreningsomkostnader	1 148	7 392
	Fritids- och trivselkostnader	1 052	0
	Förvaltningsarvode	76 442	73 209
	Administration	3 878	5 284
	Korttidsinventarier	9 244	4 930
	Konsultarvode	10 090	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
	Övriga driftskostnader	14 614	14 760
		207 178	277 615
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	39 917
	Sociala kostnader	14 511	2 486
		69 511	42 403
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 415 980	1 415 980
		1 415 980	1 415 980
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-5 051 229	-3 635 249
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 415 980	-1 415 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 467 209	-5 051 229
	Planenligt restvärde vid årets slut	166 982 791	168 398 771
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 852 000	31 852 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	28 000 000
		99 000 000	92 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	92 000 000
		99 000 000	92 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	229	0
	Inkasso	3 730	0
		3 959	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda kostnader	104 349	102 846
	Upplupna intäkter	20 287	52 989
		124 636	155 835

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 100 543	963 593
	Reservering enligt stadgar	137 000	136 950
	Reservering enligt stämmobeslut	136 950	0
	Vid årets slut	1 374 493	1 100 543

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Swedbank	1,300 %	2 751 000	0	2017-04-28
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	0,570 %	56 282	276 282	2017-04-28
Swedbank	0,730 %	2 000 000	0	2017-10-25
Swedbank	1,310 %	5 000 000	0	2021-10-25
Swedbank	2,000 %	5 000 000	0	2024-10-25
Swedbank	0,000 %	0	15 000 000	2016-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut	47 752 282	48 221 282	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-525 282	-220 000	
		47 227 000	48 001 282	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 347 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 000 000	0

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

I januari 2017 förföll ett lån på 9 945 tkr med ränta 3,13 %. Detta lån kunde placeras till 1,44 % ränta med en bindningstid på fyra år. Efter denna omplacering är 90 % av föreningens lån placerade med bunden ränta under perioden februari 2018 till och med november 2024.

Årsavgifterna för Kapital kommer enligt styrelsens beslut att sänkas med 20 % från den 1 april 2017.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	50 000	0
Sociala avgifter	15 710	0
Ränta	208 130	0
Upplupna kostnader	148 508	312 560
Förutbetalda avgifter och hyror	365 818	249 190
Förutbetalda avgifter och hyror konvert.	8 036	0
	796 202	561 750

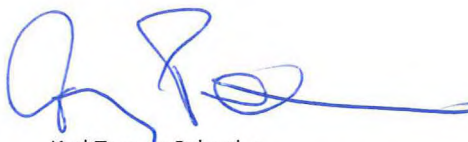
Styrelsens underskrifter

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	50 000	0
	Sociala avgifter	15 710	0
	Ränta	208 130	0
	Upplupna kostnader	148 508	312 560
	Förutbetalda avgifter och hyror	365 818	249 190
	Förutbetalda avgifter och hyror konvert.	8 036	0
		796 202	561 750

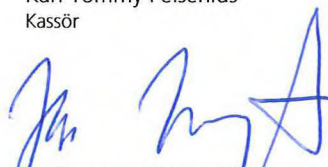
Styrelsens underskrifter

DANDERYD den 24 / 4 2017


Gule Margareta Kontin
Ordförande



Karl Tommy Pelsenius
Kassör


Lars Ingmar Ringstedt
Ledamot


Bo Gunnar Zetterqvist
Ledamot


Britt-Marie Ingeborg Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2017


Jan-Ove Brandt
Extern revisor
Auktoriserad

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 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 2016 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 förtlöpande 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 16 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor