

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2021 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de kommande åren.
- 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.
- 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 har sitt säte i Danderyd.

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
Peter John Meurling	Ledamot
Lars Ingmar Ringstedt	Ledamot
Britt-Marie Ingeborg Åkesson	Ledamot

Mats Lennart Andersson	Suppleant
Carl Andreas Ingemarson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Knut Heilborn	Ordinarie Extern	KPMG
Catrin Moberg	Suppleant Extern	KPMG

### Valberedning

Birgitta Brodin  
Rolf Hagelin  
Christina Morberg Hermelin  
Per Spång

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Skrivbordsmöte utan deltagare med upprättande av ett Capsulam protokoll.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 8	2005	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

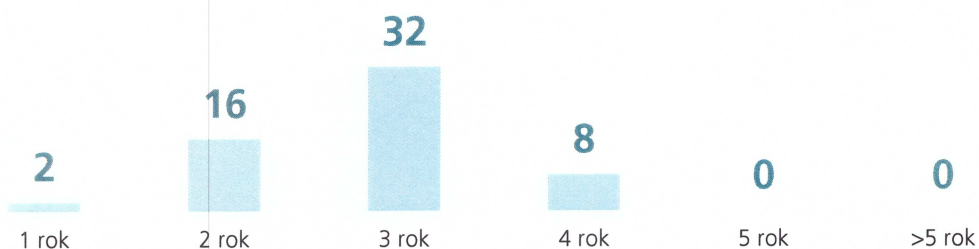
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 020 m<sup>2</sup>, varav 4 565 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 455 m<sup>2</sup> utgör lokalyta (garage).

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



K

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts under året:

Utfört underhåll	År
Byte av torktumlare	2020
Garagestädning	2020
OVK besiktning	2020
Diverse reparationer av fasad samt målning	2020
Ny kåpa vid garageinpassering och automatisk dörröppning vid garageutfarten	2020
Tillverkning och montering av brytskydd till entrédörrarna	2020
Plantering i slänten mellan Skogsslingan 5 och 7	2020
"Nollställning" av trädgård i samband med entreprenörbyte	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum AB - uppsagt per 2020-12-31
Fastighetsskötsel	SBC Bostadsrättscentrum AB - uppsagt per 2020-12-31
Städning	Olsson Städ & Konsult AB
Snöröjning och sandning	Almestar Multiservice AB
Markskötsel	Crafttech Sverige AB
Hissavtal	Kone AB och Kiwa/Inspecta AB
Kabel TV/bredband	Telenor AB
El	E-on 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	SBC Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum AB
Hisstefoni	Telia Sverige AB
Jourtjänst	Dygnet runt service
Rådgivning mm	Bostadsrätterna Sverige Ek förening
Försäkring	IF
Övervakning styrsystem	Etcon
Brandsäkerhet	BSP Stockholm AB

### Föreningens ekonomi

Kassaflödet efter amorteringar enligt plan 2020 var 472 tkr (719 tkr 2019).

Överskottet i Kapital från 2019 på 408 tkr användes till att under 2020 göra en extraamortering på föreningens lån. Kassaflödet efter den extra amorteringen var 64 tkr (324 tkr 2019) vilket var det belopp som föreningens bankbehållning ökade med under 2020.

Föreningens likvida medel och bankbehållning uppgick per den 31 december 2020 till 4 542 tkr (4 478 tkr).

Uppföljningen 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.

Resultatet i Kapital var 411 tkr (408 tkr) och resultatet i Drift var 151 tkr (48 tkr).

Överskottet i Kapital används enligt styrelsens beslut för att göra extraamorteringar på föreningens lån. Årets överskott på 411 tkr avses användas för att göra en extra amortering under 2021.

Amorteringar enligt plan uppgår till 220 tkr per år. Under 2020 amorterade föreningen således inklusive extraamorteringen 628 tkr på föreningens lån. Under 2021 kommer amorteringen att uppgå till 631 tkr inklusive extraamorteringen.

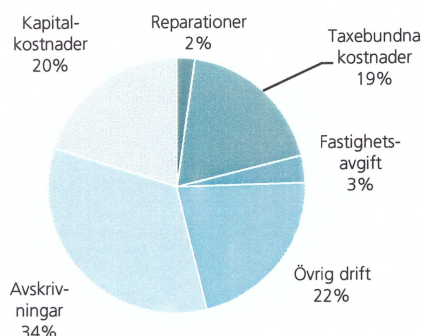
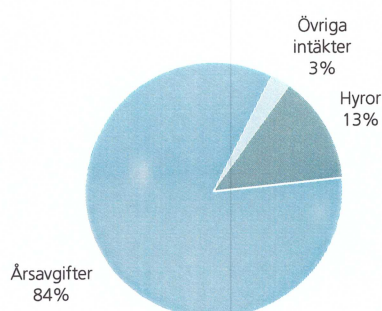
Från 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning med 1% per år på byggnadernas anskaffningsvärde. Avskrivningen på byggnader uppgick därmed under 2020 till 1 416 tkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättas årligen en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 477 961</b>	<b>4 153 732</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 709 427	3 976 128
Finansiella intäkter	10 426	11 188
Ökning av kortfristiga skulder	0	131 559
	<b>3 719 853</b>	<b>4 118 875</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 963 310	2 330 983
Finansiella kostnader	835 091	838 455
Ökning av kortfristiga fordringar	84 436	10 207
Minskning av långfristiga skulder	628 000	615 000
Minskning av kortfristiga skulder	145 281	0
	<b>3 656 118</b>	<b>3 794 646</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 541 697</b>	<b>4 477 961</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>63 735</b>	<b>324 230</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

I början av året beställdes tillverkning och montering av brytskydd till entrédörrarna som skydd mot inbrott.

Montering av ny kåpa vid garageinpassering och montering av automatisk dörröppning vid garageutfarten beställdes även det i början av året.

I samband med byte av entreprenör av markskötsel genomfördes en så kallad nollställning i samband med uppstarten.

En garagestädning genomfördes i maj.

Under sommaren gjordes en uppgradering och nyplantering i slänten mellan Skogsslingan 5 och 7.

Under september byttes den gamla torktumlaren mot en ny Miele torktumlare.

Under hösten genomfördes vissa reparationsarbeten av fasaderna och visst målningsarbete.

Under november genomfördes en OVK-besiktning utan anmärkning.

Besiktning av föreningens fastigheter genomförs årligen och baserat på denna uppdateras underhållsplanen. Avsättning för framtida underhåll ska enligt föreningens stadgar göras baserat på behov enligt underhållsplanen. Avsättningen för år 2020 är 140 tkr baserat på genomsnittet av förväntade underhållskostnader för de kommande fem åren.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning innehållande IMD. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st  
Överlåtelser under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	683	683	684	705
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 870	10 008	10 142	10 345
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	8	13	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	92	97	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	11	12	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	139	139	142	157
Soliditet (%)	72	72	72	72
Snittränta (%)	1,84	1,82	1,83	2,00
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-495	-598	-389	-345
Nettoomsättning (tkr)	3 708	3 958	3 942	3 953

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 565 m<sup>2</sup> bostäder och 1 455 m<sup>2</sup> lokaler (garage).

## 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	116 580 000	0	0	116 580 000
Kapitaltillskott	4 962 711	0	0	4 962 711
Fond för yttre underhåll	1 934 493	140 000	0	1 794 493
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>123 477 204</b>	<b>140 000</b>	<b>0</b>	<b>123 337 204</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 845 553	-140 000	-598 102	-2 107 451
Årets resultat	-494 528	-494 528	598 102	-598 102
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 340 081</b>	<b>-634 528</b>	<b>0</b>	<b>-2 705 553</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>120 137 123</b>	<b>-494 528</b>	<b>0</b>	<b>120 631 651</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-494 528
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 705 553
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 340 081</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 340 081</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 708 467	3 958 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	960	17 920
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 709 427</b>	<b>3 976 128</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 754 866	-2 112 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 106	-164 605
Personalkostnader	Not 6	-55 337	-53 584
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 415 980	-1 415 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 379 290</b>	<b>-3 746 963</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>330 137</b>	<b>229 165</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 426	11 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-835 091	-838 455
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-824 665</b>	<b>-827 267</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-494 528</b>	<b>-598 102</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-494 528</b>	<b>-598 102</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	161 318 871	162 734 851
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>161 318 871</b>	<b>162 734 851</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>161 318 871</b>	<b>162 734 851</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 098	5 788
Övriga fordringar	Not 9	161 490	79 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	115 491	113 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>283 079</b>	<b>198 643</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 541 697	4 477 961
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 541 697</b>	<b>4 477 961</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 824 776</b>	<b>4 676 604</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>166 143 647</b>	<b>167 411 455</b>	

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 580 000	116 580 000
Kapitaltillskott		4 962 711	4 962 711
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 934 493	1 794 493
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 477 204</b>	<b>123 337 204</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 845 553	-2 107 451
Årets resultat		-494 528	-598 102
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 340 081</b>	<b>-2 705 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>120 137 123</b>	<b>120 631 651</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 534 000	32 592 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 534 000</b>	<b>32 592 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 523 007	13 093 007
Leverantörsskulder		48 216	232 499
Skatteskulder		288 128	220 102
Övriga skulder		8 745	8 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	604 428	633 254
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 472 460</b>	<b>14 187 804</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 143 647</b>	<b>167 411 455</b>

## 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) för utdebiterad el på medlemmarna numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter - Drift	1 652 075	1 652 075
Årsavgifter - Kapital	1 466 404	1 466 404
Hyror parkering moms	88 300	96 000
Hyror garage moms	60 000	60 450
Hyror parkering	21 900	21 250
Hyror garage	263 750	264 250
Hyror förråd	63 750	64 650
Elintäkter	0	319 767
Elintäkter moms	208 108	0
Elintäkter IMD justering 18/19	-121 272	0
Överlåtelse/pantsättning	0	1 000
Avgift andrahandsuthyrning	11 431	12 400
Öresutjämning	-35	-38
	<b>3 708 467</b>	<b>3 958 208</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	960	17 920
	<b>960</b>	<b>17 920</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 601	59 303
	Fastighetsskötsel beställning	3 826	8 684
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 048	40 712
	Fastighetsskötsel gård beställning	204 766	77 807
	Snöröjning/sandning	19 496	61 044
	Städning entreprenad	82 786	88 295
	Städning enligt beställning	10 091	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 563	0
	Hissbesiktning	5 748	8 894
	Myndighetstillsyn	295	0
	Bevakning	19 184	16 502
	Gemensamma utrymmen	6 425	999
	Gård	0	548
	Serviceavtal	66 349	57 240
	Förbrukningsmateriel	1 057	36 782
	Brandskydd	6 606	27 205
		<b>502 841</b>	<b>484 015</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	825	10 392
	Entré/trapphus	17 375	0
	Lås	17 444	23 845
	VVS	3 999	4 314
	Elinstallationer	0	11 923
	Hiss	0	2 899
	Mark/gård/utemiljö	0	39 310
	Garage/parkering	12 192	6 879
		<b>51 835</b>	<b>99 562</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	41 486	84 863
	Entré/trapphus	30 190	0
	VVS	0	52 250
		<b>71 676</b>	<b>137 113</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	247 753	370 243
	El IMD justering 18/19	-119 284	0
	Värme	513 655	554 514
	Vatten	82 000	68 658
	Sophämtning/renhållning	66 257	67 304
		<b>790 380</b>	<b>1 060 719</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 959	44 081
	Bredband	145 604	144 748
		<b>192 563</b>	<b>188 829</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>145 572</b>	<b>142 556</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 754 866</b>	<b>2 112 794</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 226	300
	Tele- och datakommunikation	3 860	5 405
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 375	12 625
	Föreningskostnader	438	8 305
	Fritids- och trivselkostnader	192	0
	Förvaltningsarvode	118 816	115 644
	Förvaltningsarvodena övriga	8 500	5 968
	Administration	4 459	9 559
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 060	5 950
		<b>153 106</b>	<b>164 605</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	5 337	3 584
		<b>55 337</b>	<b>53 584</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 415 980	1 415 980
		<b>1 415 980</b>	<b>1 415 980</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	173 450 000	173 450 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>173 450 000</b>	<b>173 450 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 715 149	-9 299 169
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 415 980	-1 415 980
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 131 129</b>	<b>-10 715 149</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>161 318 871</b>	<b>162 734 851</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 852 000	31 852 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	75 730 000	75 730 000
	Taxeringsvärde mark	47 539 000	47 539 000
		<b>123 269 000</b>	<b>123 269 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	6 269 000	6 269 000
		<b>123 269 000</b>	<b>123 269 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	145 425	79 432
	Momsavräkning	11 147	0
	Inkasso	4 918	0
		<b>161 490</b>	<b>79 432</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader	0	0
	Upplupna intäkter	0	0
	Förvaltningsarvode	21 641	21 641
	Bredband	36 401	36 401
	Bostadsrätterna	6 190	6 060
	Förvaltningsarvodena övriga	1 178	1 178
	Försäkring	44 823	42 884
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 258	5 259
		<b>115 491</b>	<b>113 423</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 794 493	1 654 493
	Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 934 493</b>	<b>1 794 493</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	0,679 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
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	0,679 %	112 007	740 007	Rörligt
Swedbank	1,960 %	4 000 000	4 000 000	2022-11-25
Swedbank	1,000 %	9 945 000	9 945 000	2027-11-25
Swedbank	2,388 %	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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>45 057 007</b>	<b>45 685 007</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 523 007	-13 093 007	
		<b>37 534 000</b>	<b>32 592 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 546 007.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	31 421	33 873
Värme	66 634	68 749
Sophämtning	15 234	19 408
Extern revisor	10 500	14 000
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	6 000	6 000
Ränta	106 727	108 764
Avgifter och hyror	317 912	332 460
	<b>604 428</b>	<b>633 254</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Finns inga.


---

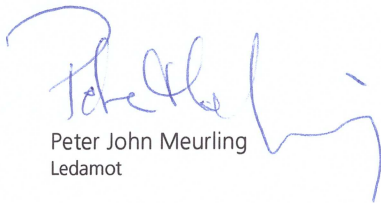
## Styrelsens underskrifter

---

DANDERYD den 3 / 3 2021

  
Gise Margareta Kontin  
Ordförande

  
Karl Tommy Pelsenius  
Kassör

  
Peter John Meurling  
Ledamot

  
Lars Ingmar Ringstedt  
Ledamot

  
Britt-Marie Ingeborg Åkesson  
Ledamot

Vår  
Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2021

KPMG AB



Knut Heilborn  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Charlottenberg 3 för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Charlottenberg 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 14 mars 2021

KPMG AB



Knut Heilborn

Auktoriserad revisor