

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste 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. 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 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	Ledamot
Peter John Meurling	Ledamot
Karl Tommy Pelsenius	Ledamot
Lars Ingmar Ringstedt	Ledamot
Britt-Marie Ingeborg Åkesson	Ledamot

Mats Lennart Andersson	Suppleant
Carl Andreas Ingemarson	Suppleant
Bo Gunnar Zetterqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jan-Ove Brandt  
Stefan Adebahr

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

KPMG  
KPMG

#### Valberedning

Birgitta Brodin  
Rolf Hagelin  
Christina Morberg Hermelin  
Per Spång

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

#### 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

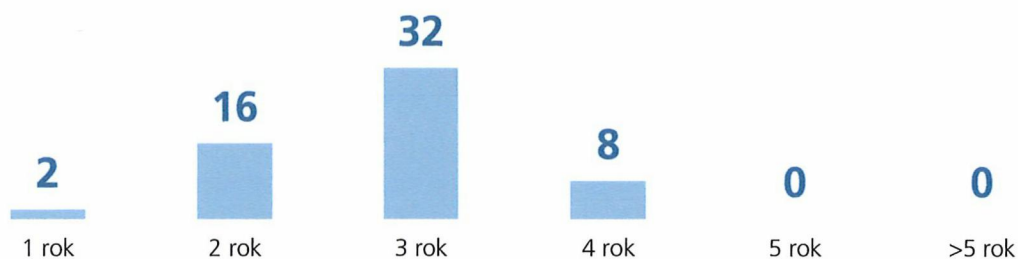
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2006 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2006.

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.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts under året:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Borttag av utomhusbänkar	2019
Kodläsare till garageinfart	2019
Tätning vid terrass Skogsslingan 5	2019
Justering av nivån på marksten mot Skogsslingan	2019
Reparation av dörrar efter inbrottsförsök	2019
Åtgärder efter brandbesiktning	2019
Ny tvättmaskin och nytt torkskåp	2019
Högtryckspolning av spillvattenledningar	2019
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av maskiner i tvättstugan	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum AB
Jourttjänst	SBC Bostadsrättscentrum AB/Dygnet runt service
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	E-on Sverige 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 & inspektion	Una Portar AB och Kiwa/Inspecta AB
Hisstefoni	Telia Sverige AB
Rådgivning mm	Bostadsrätterna Sverige Ek förening
Försäkring	IF
Övervakning styrsystem	Etcon
Brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB och BSP Stockholm AB

### Föreningens ekonomi

Kassaflödet efter amorteringar enligt plan 2019 var 719 tkr (808 tkr 2018).

Överskottet i Kapital från 2018 på 395 tkr användes till att under 2019 göra en extraamortering på föreningens lån. Kassaflödet efter den extra amorteringen var 324 tkr (408 tkr 2018) vilket var det belopp som föreningens bankbehållning ökade med under 2019.

Föreningens likvida medel och bankbehållning uppgick per den 31 december 2019 till 4 478 ktr (4 154 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 408 tkr (395 tkr) och resultatet i Drift var 48 tkr (273 tkr).

Överskottet i Kapital används enligt styrelsens beslut för att göra extraamorteringar på föreningens lån. Årets överskott på 408 tkr avses användas för att göra en extra amortering under 2020.

Amorteringar enligt plan uppgår till 220 tkr per år. Under 2019 amorterade föreningen således inklusive extraamorteringen 615 tkr på föreningens lån. Under 2020 kommer amorteringen att uppgå till 628 tkr inklusive extraamorteringen.

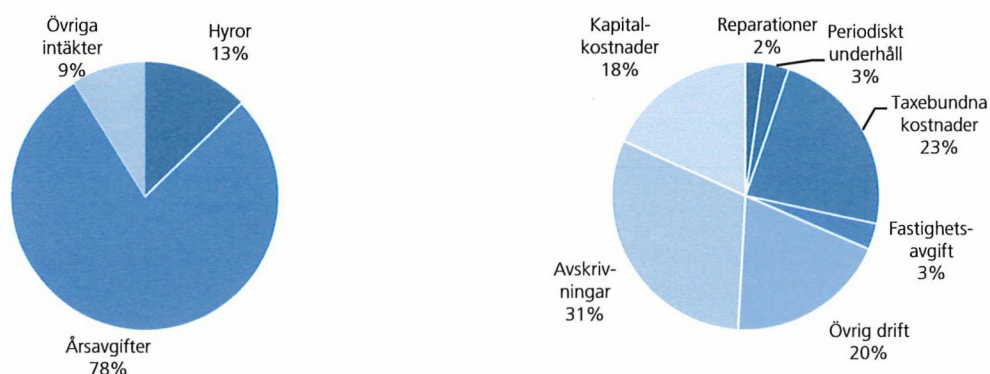
Från 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning med 1% per år på byggnadernas anskaffningsvärde. Avskrivningen på byggnader uppgick därmed under 2019 till 1 416 tkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 153 732</b>	<b>3 745 692</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 976 128	3 943 763
Finansiella intäkter	11 188	11 014
Kapitaltillskott	0	306 993
Ökning av kortfristiga skulder	131 559	26 526
	<b>4 118 875</b>	<b>4 288 296</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 330 983	2 073 445
Finansiella kostnader	838 455	854 460
Ökning av kortfristiga fordringar	10 207	25 358
Minskning av långfristiga skulder	615 000	926 993
	<b>3 794 646</b>	<b>3 880 256</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 477 961</b>	<b>4 153 732</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>324 230</b>	<b>408 040</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 1 377 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

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

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94 st  
Tillkommande medlemmar: 2 st  
Avgående medlemmar: 3 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	683	684	705	766
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 008	10 142	10 345	10 461
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	13	15	6
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	97	94	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	12	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	139	142	157	220
Soliditet (%)	72	72	72	71
Snittränta (%)	1,82	1,83	2,00	2,77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-598	-389	-345	-210
Nettoomsättning (tkr)	3 958	3 942	3 953	4 261

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

## 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	1 794 493	140 000	0	1 654 493
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>123 337 204</b>	<b>140 000</b>	<b>0</b>	<b>123 197 204</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 107 451	-140 000	-389 108	-1 578 342
Årets resultat	-598 102	-598 102	389 108	-389 109
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 705 553</b>	<b>-738 102</b>	<b>0</b>	<b>-1 967 451</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>120 631 651</b>	<b>-598 102</b>	<b>0</b>	<b>121 229 753</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-598 102
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 967 451
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 705 553</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 705 553</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 958 208	3 942 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 920	1 455
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 976 128</b>	<b>3 943 763</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 112 794	-1 856 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 605	-168 773
Personalkostnader	Not 6	-53 584	-47 951
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 415 980	-1 415 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 746 963</b>	<b>-3 489 425</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>229 165</b>	<b>454 337</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 188	11 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 455	-854 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-827 267</b>	<b>-843 446</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-598 102</b>	<b>-389 109</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-598 102</b>	<b>-389 109</b>

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

2019-12-31

2018-12-31

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	162 734 851	164 150 831
--------------------	-------	-------------	-------------

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 734 851</b>	<b>164 150 831</b>
---	--	--------------------	--------------------

#### SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

162 734 851

164 150 831

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		5 788	15 620
------------------------------	--	-------	--------

Övriga fordringar	Not 9	79 432	78 156
-------------------	-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	113 423	94 660
--	--------	---------	--------

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>198 643</b>	<b>188 436</b>
--------------------------------------	--	----------------	----------------

#### KASSA OCH BANK

Kassa och bank		4 477 961	4 153 732
----------------	--	-----------	-----------

<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 477 961</b>	<b>4 153 732</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

#### SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

4 676 604

4 342 167

#### SUMMA TILLGÅNGAR

167 411 455

168 492 999



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<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	1 794 493	1 654 493
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 337 204</b>	<b>123 197 204</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 107 451	-1 578 342
Årets resultat		-598 102	-389 109
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 705 553</b>	<b>-1 967 451</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>120 631 651</b>	<b>121 229 753</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 592 000	43 685 007
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 592 000</b>	<b>43 685 007</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 093 007	2 615 000
Leverantörsskulder		232 499	153 014
Skatteskulder		220 102	153 816
Övriga skulder		8 942	8 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	633 254	648 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 187 804</b>	<b>3 578 238</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 411 455</b>	<b>168 492 999</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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter - Drift	1 652 075	1 652 075
Årsavgifter - Kapital	1 466 404	1 468 805
Hyror parkering moms	96 000	82 900
Hyror garage moms	60 450	67 050
Hyror parkering	21 250	22 198
Hyror garage	264 250	257 000
Hyror förråd	64 650	62 850
Elintäkter	319 767	313 045
Överlåtelse/pantsättning	1 000	4 000
Avgift andrahandsuthyrning	12 400	12 419
Öresutjämning	-38	-35
	<b>3 958 208</b>	<b>3 942 308</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	17 920	1 455
	<b>17 920</b>	<b>1 455</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 303	36 598
	Fastighetsskötsel beställning	8 684	10 758
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 712	23 600
	Fastighetsskötsel gård beställning	77 807	64 117
	Snöröjning/sandning	61 044	46 186
	Städning entreprenad	88 295	85 968
	Städning enligt beställning	0	17 226
	Hissbesiktning	8 894	5 379
	Myndighetstillsyn	0	16 200
	Bevakning	16 502	15 312
	Gemensamma utrymmen	999	275
	Gård	548	0
	Serviceavtal	57 240	48 508
	Förbrukningsmateriel	36 782	1 194
	Teleport/hissanläggning	0	5 700
	Brandskydd	27 205	0
	Fordon	0	179
		<b>484 015</b>	<b>377 199</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	-352
	Tvättstuga	10 392	1 941
	Lås	23 845	7 325
	VVS	4 314	0
	Ventilation	0	6 863
	Elinstallationer	11 923	0
	Bredband	0	2 463
	Hiss	2 899	0
	Mark/gård/utemiljö	39 310	0
	Garage/parkering	6 879	25 202
		<b>99 562</b>	<b>43 443</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	84 863	0
	VVS	52 250	0
	Elinstallationer	0	69 478
		<b>137 113</b>	<b>69 478</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	370 243	388 874
	Värme	554 514	581 211
	Vatten	68 658	69 308
	Sophämtning/renhållning	67 304	64 479
		<b>1 060 719</b>	<b>1 103 872</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 081	42 475
	Bredband	144 748	142 709
		<b>188 829</b>	<b>185 184</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>142 556</b>	<b>77 546</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 112 794</b>	<b>1 856 721</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	300	612
	Tele- och datakommunikation	5 405	5 122
	Inkassering avgift/hyra	850	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	12 625	12 344
	Föreningskostnader	8 305	7 479
	Förvaltningsarvode	115 644	88 517
	Förvaltningsarvoden övriga	5 968	4 392
	Administration	9 559	9 677
	Korttidsinventarier	0	26 875
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 830
		<b>164 605</b>	<b>168 773</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	45 000
	Sociala kostnader	3 584	2 951
		<b>53 584</b>	<b>47 951</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-9 299 169	-7 883 189
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 415 980	-1 415 980
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 715 149</b>	<b>-9 299 169</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>162 734 851</b>	<b>164 150 831</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 852 000	31 852 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	75 730 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 539 000	32 000 000
		<b>123 269 000</b>	<b>99 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	123 269 000	99 000 000
		<b>123 269 000</b>	<b>99 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	79 432	78 156
		<b>79 432</b>	<b>78 156</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader	0	0
	Upplupna intäkter	0	-9 772
	Förvaltningsarvode	21 641	20 973
	Bredband	36 401	36 184
	Bostadsrätterna	6 060	5 950
	Förvaltningsarvoden övriga	1 178	1 142
	Försäkring	42 884	40 183
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 259	0
		<b>113 423</b>	<b>94 660</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 654 493	1 514 493
	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>1 794 493</b>	<b>1 654 493</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	0,828 %	740 007	1 355 007	3 månader
	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	2,388 %	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
	Swedbank	0,705 %	2 000 000	2 000 000	3 månader
	Swedbank	1,310 %	5 000 000	5 000 000	2021-10-25
	Swedbank	2,000 %	5 000 000	5 000 000	2024-10-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>45 685 007</b>	<b>46 300 007</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 093 007	-2 615 000	
			<b>32 592 000</b>	<b>43 685 007</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 177 007 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

2018-12-31

57 000 000

57 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Extern revisor

Arvoden

Sociala avgifter

Ränta

Avgifter och hyror

El

Värme

Sophämtning

2019-12-31

2018-12-31

14 000

14 000

50 000

45 000

6 000

10 000

108 764

112 042

332 460

333 138

33 873

15 839

68 749

78 000

19 408

40 253

**633 254**

**648 272**

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

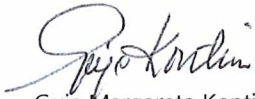
Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

---

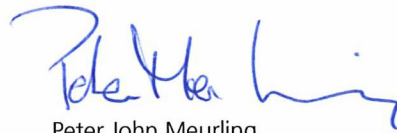
## Styrelsens underskrifter

---

DANDERYD den 16 / 2 2020



Guje Margareta Kontin  
Ledamot



Peter John Meurling  
Ledamot



Karl Tommy Pelsenius  
Ledamot



Lars Ingmar Ringstedt  
Ledamot



Britt-Marie Ingeborg Åkesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 2019 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 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 trygghetssätt.

### 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 5/5 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor