

ÅRSREDOVISNING

för

BRF CHARLOTTENBERG 3

Org. nr. 769608-9379

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2002-11-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2011-12-13 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Sjukhuset 8 i Danderyds kommun.
Adress: Skogsslingan 1-7, 182 30 Danderyd

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2014

Ordinarie:

Göran Svanström	Ordförande
Stefan Alvolin	Sekreterare
Tommy Pelsenius	Kassör
Lars Ringstedt	Ledamot
Guje Kontin	Ledamot

Suppleanter:

Britt-Marie Åkesson
Daniel George
Kristina Garberg
Lise-Lotte Bergenholm

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2014

Ordinarie:

Göran Svanström	Ordförande
Stefan Alvolin	Sekreterare
Tommy Pelsenius	Kassör
Lars Ringstedt	Ledamot
Guje Kontin	Ledamot

Suppleanter:

Britt-Marie Åkesson
Eva Björlin
Daniel George
Hannie Colldin Jallow

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

KPMG	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Suppleant:

Anette Frykberg

Valberedning

Per Spång	Sammanställande
Christina Morberg Hermelin	
Birgitta Brodin	
Rolf Hagelin	

Brf Charlottenberg 3
769608-9379

Ordinarie föreningsstämman hölls den 21 maj 2014.

Extra föreningsstämman hölls den 16 december 2014. Vid stämman beslutades om stadgeändring p g a ändrade regler vid avskrivning av fastighet samt andrahandsupplåtelse. För att stadgeändringen skall gälla erfordras att ytterligare en föreningsstämma under 2015 röstar ja till stadgeändringen

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sjukhuset 8 i Danderyds kommun.

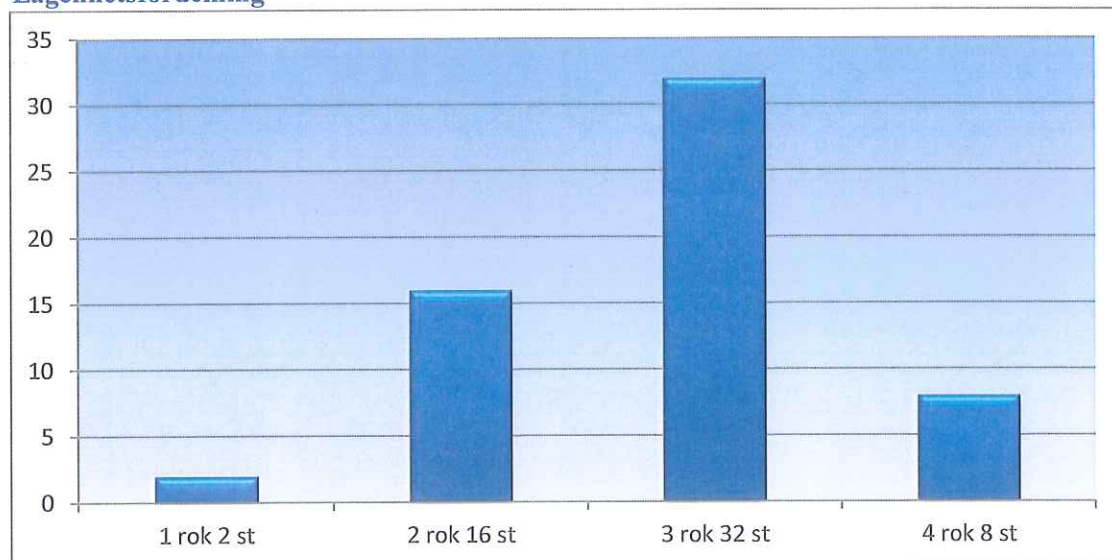
Nybyggnadsår och värdeår är 2006

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	92 000 000	92 000 000
Varav byggnader:	64 000 000	64 000 000
Varav mark:	28 000 000	28 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 58 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 565 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Brf Charlottenberg 3
769608-9379

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Föreningen själva
Fastighetsskötsel	Föreningen själva
Städning	Pro Miljö Service Ekskogen AB
Snöröjning	Bygg & Miljö Stockholm AB
Markskötsel	Bygg & Miljö Stockholm AB
Hissavtal	Kone AB, Inspecta AB
Kabel-TV/ bredband	Tele2 Sverige AB
El	E.On Elnät Stockholm AB & Mälarenergi AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Sita Sverige AB
Garagelarm	Securitas Direkt AB
Garagelarm, rökdetektor	Securitas Direkt AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Kassaflödet från löpande verksamheten 2014 var 446 tkr (446 tkr 2013). Överskottet i Kapital från 2013 på 47 tkr användes till att göra en extra amortering på föreningens lån i februari. Kassaflödet efter den extra amorteringen var 399 tkr, vilket var det belopp som föreningens bankbehållning ökade med under 2014.

Bostadsrättsföreningen tillämpade till och med 2013 progressiv avskrivning av föreningens byggnader. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. I april 2014 meddelade Bokföringsnämnden (BFN) att progressiv avskrivning inte är en tillämplig avskrivningsmetod. Från 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning med 1 % per år på byggnadernas anskaffningsvärde.

Avskrivning byggnader uppgick därmed under 2014 till 1 416 tkr. Motsvarande belopp enligt den ursprungliga avskrivningsplanen var 369 tkr under 2014.

Eftersom BFN:s beslut inte offentliggjordes förrän i april 2014 var det budgeterade beloppet för avskrivning byggnader 369 tkr. Resultatet före avsättning för framtida underhåll är - 717 tkr vilket är 853 tkr lägre än budget, p g a ändrade avskrivningsregler. Differensen mellan budgeterade och verkliga avskrivningar är -1 047 tkr.

Månadsavgifterna höjdes med mellan 138 kr per månad och 309 kr per månad från januari 2015 på grund av att styrelsen räknar med ökade kostnader för fjärrvärme och fastighetsunderhåll under 2015.

Under januari 2015 omplacerades delar av föreningens lån med 5 000 tkr med bunden ränta på 2,19 % till den 25 november 2024, 5 000 tkr med bunden ränta på 2,07 % till den 24 november 2023 och 4 000 tkr med bunden ränta på 1,96 % till den 25 november 2022.

Brf Charlottenberg 3
769608-9379

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

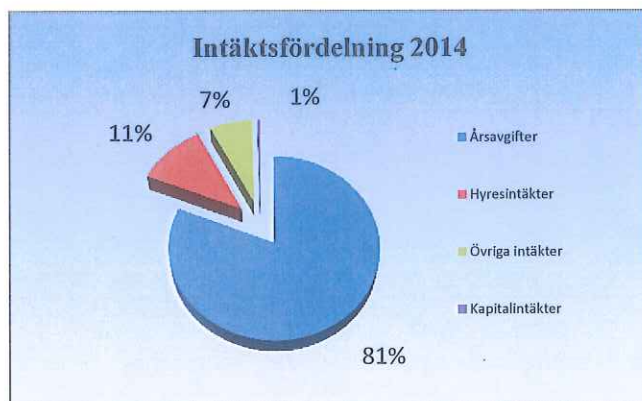
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

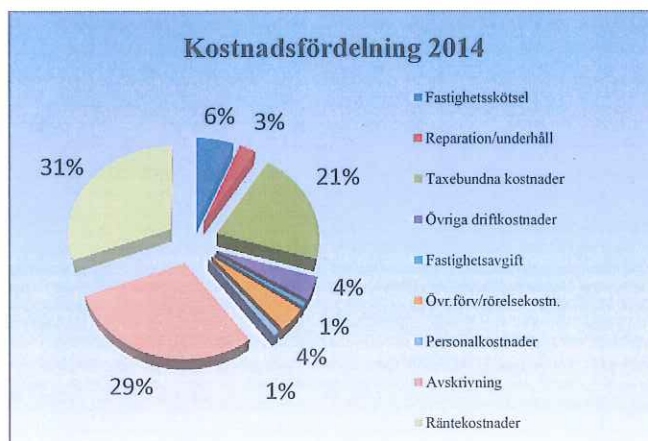
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014	2013
Intäkter	4 099 579	4 030 862
Driftkostnader	-1 922 591	-1 890 600
Kapitalkostnader	-1 697 610	-1 811 906
Slitagekostnader	-136 950	-136 950
	342 428	191 407



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 332
Hyresintäkter	465
Övriga intäkter	286
Kapitalintäkter	17
Summa	4 100

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	297
Reparation/underhåll	132
Taxebundna kostnader	1 001
Övriga driftkostnader	204
Fastighetsavgift	35
Övr.förv/rörelsekostn.	205
Personalkostnader	49
Avskrivning	1 416
Räntekostnader	1 478
Summa	4 816



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ventilationssystemet har rensats och injusterats (OVK-Besiktning). Sedan porttelefonsystemet havererat beslöts att inte förnya detta. I undercentralen kraschade styrdatorn. Ny sådan inmonterad och en så kallad M-bus installerad av Norrenergi för att mäta fjärrvärmen. Detta eftersom Norrenergi har ändrat debiteringssystemet.

P.g.a brand i grannföreningarnas angränsande garage tvingades vi byta våra garagefläktar. Kostnaden för detta belastade dock grannföreningarnas försäkringsbolag.

Viss komplettering av utrustningen i motionsrummet har skett.

Bostadsrättsföreningen har riktat krav mot Skanska angående fel i tidigare entreprenadarbeten. Felet avser rostiga/spruckna stålprofiler på balkongerna samt visst plåtarbete i anslutning till terrasser i föreningens hus. Föreningen hävdar, med stöd av besiktningsutlåtande från auktoriserad besiktningsman, att stålprofilerna och plåtarbetet är felaktigt utfört. Skanska har i mars 2015 avvisat bostadsrättsföreningens krav.

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2009 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (=137 tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med minst 134 tkr totalt. Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 7 (f.å 11) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 90 (f.å 90). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 083	4 023	4 403	4 431	4 457
Resultat efter fin. poster, tkr	-717	204	497	377	126
Balansomslutning, tkr	171 675	172 675	172 571	172 252	172 375
Soliditet, %	71%	71%	71%	68%	68%
Kassalikviditet, %	195%	149%	117%	44%	6%
Snittränta, %	3,02%	3,22%	3,63%	3,81%	3,84%
Årsavgift, kr/kvm boyta	730	730	815	815	815
Lån, kr/kvm boyta	10 645	10 703	10 751	11 819	11 867
Ränta, kr/kvm boyta	323	346	409	452	456
Värme, kr/kvm	117	115	115	103	124
El, kr/kvm	71	75	71	79	94
Vatten, kr/kvm	16	16	17	27	32

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	865 177
årets förlust	-716 602
	<u>148 575</u>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	136 950
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	0
i ny räkning överföres	11 625
	<u>148 575</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	3 796 574	3 754 319
Övriga rörelseintäkter	2	286 309	268 637
Summa rörelseintäkter mm		4 082 883	4 022 956
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-297 357	-329 714
Reparationer	4	-131 662	-64 676
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 000 621	-1 015 547
Övriga driftkostnader	6	-203 694	-198 598
Fastighetsavgift	7	-35 263	-35 090
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-205 288	-202 785
Personalkostnader	9	-48 705	-44 190
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 415 980	-344 800
Summa rörelsekostnader		-3 338 571	-2 235 400
Rörelseresultat		744 312	1 787 556
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 696	7 906
Räntekostnader		-1 477 610	-1 591 906
Resultat efter finansiella poster		-716 602	203 557
Årets resultat		-716 602	203 557

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	169 814 751	171 230 731
		169 814 751	171 230 731
Summa anläggningstillgångar		169 814 751	171 230 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 075
Övriga kortfristiga fordringar		0	8 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	117 220	91 379
		117 220	100 509
Kassa och bank	12	1 743 465	1 344 229
Summa omsättningstillgångar		1 860 685	1 444 738
SUMMA TILLGÅNGAR		171 675 436	172 675 469

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 235 718	121 235 718
Fond för yttre underhåll		963 593	826 643
Summa bundet eget kapital		122 199 311	122 062 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		865 177	798 571
Årets resultat		-716 602	203 557
Summa fritt eget kapital		148 575	1 002 127
Summa eget kapital		122 347 886	123 064 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	48 372 282	48 639 282
Summa långfristiga skulder		48 372 282	48 639 282
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		220 000	220 000
Leverantörsskulder		89 432	136 270
Skatteskulder		78 253	80 138
Övriga kortfristiga skulder		0	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	567 582	535 140
Summa kortfristiga skulder		955 267	971 698
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		171 675 436	172 675 469

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,24%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	3 331 944	3 331 944
	Hysesintäkter lokaler	62 100	61 125
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	402 470	361 250
		3 796 514	3 754 319
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	El	277 762	258 207
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 000	9 000
	Övriga intäkter	547	1 430
		286 309	268 637
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	23 198	11 941
	Städ	79 080	73 765
	OVK kostnad	21 063	60 000
	Hisservice	52 003	50 979
	Markskötsel	74 132	83 608
	Snöröjning/Halkbekämpning	43 782	24 358
	Förbrukningsmaterial	4 100	25 063
		297 358	329 714
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	44 964	40 668
	Reparation lokaler	62 849	24 008
	Övriga reparationer	1 695	0
	Försäkringsskador	22 154	0
		131 662	64 676
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	325 833	341 037
	Fjärrvärme	532 276	523 195
	Vatten	71 413	72 703
	Sophämtning	71 099	78 612
		1 000 621	1 015 547

Brf Charlottenberg 3
769608-9379

Not 6	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	44 574	40 074
	Tv/Bredband	159 120	158 524
		203 694	198 598
Not 7	Fastighetsavgift	2014	2013
	Fastighetsavgift bostäder	35 263	35 090
		35 263	35 090
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Förbrukningsinventarier	988	55 886
	Telekommunikation	4 419	5 099
	Indrivningskostnader	431	375
	Revisionsarvode	10 781	10 781
	Arvode ekonomisk förvaltning	64 880	64 920
	Medlemsavgift organisationer	5 830	5 550
	Advokatkostnader	68 163	0
	Övriga externa tjänster	33 974	41 262
	Övriga omkostnader	15 822	18 913
		205 288	202 786
Arvode och kostnadsersättning för revisionen		2014	2013
	<i>KPMG</i>		
	Revisionsuppdrag	10 781	10 781
		10 781	10 781

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Brf Charlottenberg 3
769608-9379

Not 9 Anställda och personalkostnader	2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	30 145	35 000
Arbetsgivaravgifter	5 895	9 180
Övriga personalkostnader	12 665	10
	48 705	44 190
 Not 10 Byggnader och mark	 2014	 2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	141 598 000	141 598 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 598 000	141 598 000
 Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 219 269	-1 874 469
Årets avskrivningar	-1 415 980	-344 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 635 249	-2 219 269
 Mark		
Ingående markvärde	31 852 000	31 852 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 852 000	31 852 000
 Utgående planenligt restvärde	 169 814 751	 171 230 731
 Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	92 000 000	92 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Försäkring	48 325	40 181
Förvaltningsarvode	18 231	16 220
Fastighetsskötsel	0	4 687
Kabel-TV	13 188	13 123
Snöröjning/Halkbekämpning	3 172	0
Upplupen elintäkt	28 474	17 168
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 830	0
	117 220	91 379
Not 12 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-716 602	203 557
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 415 980	344 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	699 378	548 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 711	-2 881
Förändring av kortfristiga skulder	-16 431	120 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	666 236	665 895
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar enligt plan	-220 000	-220 000
Extra amortering från överskott i kapital	-47 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-267 000	-220 000
Årets kassaflöde	399 236	445 895
Likvida medel vid årets början	1 344 229	898 334
Likvida medel vid årets slut	1 743 465	1 344 229

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	121 235 718	0	121 235 718
Fond för yttre underhåll	826 643	136 950 *	963 593
Balanserat resultat	798 571	66 607	865 177
Resultat föregående år	203 557	-203 557	0
Årets resultat	0	-716 602	-716 602
		136 950	
		136 950	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut

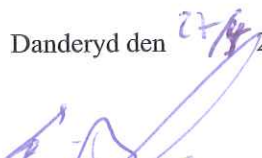
			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank AB	3,25%	2018-02-02	9 000 000	9 000 000
Swedbank AB	1,82%	tre månaders ränta	344 282	344 282
Swedbank AB	3,13%	2017-01-30	9 945 000	9 945 000
Swedbank AB	2,81%	2015-01-30	3 000 000	3 000 000
Swedbank AB	1,51%	tre månaders ränta	303 000	570 000
Swedbank AB	3,10%	2015-01-30	7 000 000	7 000 000
Swedbank AB	1,50%	tre månaders ränta	4 000 000	4 000 000
Swedbank AB	3,13%	2016-10-25	15 000 000	15 000 000
Nästa års amortering			-220 000	-220 000
			48 372 282	48 639 282

Årets amortering uppgår till ca 220 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 220 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 47 500 tkr.


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	215 533	155 758
Räntekostnader	129 503	131 044
Styrelsearvode	40 000	35 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	12 568	10 997
Snöröjning/Halkbekämpning	19 985	16 045
Revisionsarvode	11 000	11 000
Fjärrvärme	76 469	63 910
El	33 948	32 835
OVK-Besiktning	0	60 000
Sophämtning	17 726	18 551
Övrigt	10 850	0
	567 582	535 140

Danderyd den ^{27/5} 2015


Göran Svanström
Ordförande


Stefan Alvolin
Sekreterare


Tommy Pelsenius
Kassör


Lars Ringstedt
Ledamot


Guje Kontin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2015



KPMG
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Charlottenberg 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Charlottenberg 3s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Charlottenberg 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor