



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 14	2002	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 913 kvm. Byggnadernas totalyta är 5536 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Alvar Martin Boquist	Ordförande
Sixten Fagerström	Kassör
David Martinsson	Styrelseledamot
Hanna Fagerström	Styrelseledamot
Karl Johan Nybell	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Christina Hornberger Thyblad

Elisabeth Alm-Sieurin

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Andreas Vretblom Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-24. Ändringar av stadgar enligt nya lagkrav.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2090. Underhållsplanen är aktuell och uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Stamspolning
Skalskydd och inpasseringssystem till garage och tvättstuga
- 2022 ● Byte av pump och injustering av ventiler i undercentral
- 2021 ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll utfört med godkänt resultat.
Målning av väggar och golv i soprum
Nya takfläktar till garage
- 2020 ● Uppfräschning buskar och rabatter
- 2019 ● Målning i entréer
- 2018 ● Stamspolning - Utfört i första kvartalet 2018.
- 2017 ● Sockelreovering

Planerade underhåll

- 2026 ● Underhåll Hissar
- 2024-2025 ● Målning trapphus och garage
- 2024 ● Genomgång fasader
Genomgång ventiler radiatorer

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Torsten Agebro, Veteranpoolen
Städning	Optimal trappstädning AB
Markskötsel	Crafttech AB
Snöröjning	Crafttech AB
Hissavtal	Kone AB

Kabel-TV	Telenor
El	Stockholms Elbolag AB
Värme	Norrenergi
Vatten	Solärbioenergi Danderyds kommun
Sophämtning	Urbaser
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	OwnIT
Serviceavtal VVS och Undercentral	Antonsen rör AB
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Snöskottning tak och takservice	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Tidningsåtervinning	Stena Recycling AB
Externrevisor	KPMG
Fastighetsjour	DRS Dygnet runt service
El-nät	Eon
Bostadsrättstjänster-/information	Bostadsrätterna
Domän & Webshotell	Loopia
Hissbesiktning	Kiwa

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Danderyd Sjukhuset S:1 samt GA:3, med en andel på 43%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar garage och parkering (även med laddplatser), tvättstuga, lekplats, vatten- och avloppsledningar..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trots höga inflationen och ökat kostnadstryck på föreningens kostnadssida är ekonomin fortsatt solid med god likviditet. Kassabehållningen och likviditeten bedöms inneha en god balans för att möta löpande betalningar och planerat underhåll, samt ger flexibilitet för såväl framtida investeringar som oförutsedda utgifter.

Solcellsinvesteringen har efter fyra fulla kalenderår i drift producerat mycket bra och bidrar till den goda ekonomin i föreningen. Totalt från start har solcellerna levererat ca 288 MWh under ca 51 månader, vilket ger en genomsnittlig årsleverans om ca 68 MWh, jämfört med planerade 66 MWh per år. Det innebär något bättre än förväntat och att solenergin redan nu återbetalat ca 50% av investeringen. Därutöver har föreningen sedan 2020 ett förmånligt bundet el-avtal som löper fram till år 2026.

Föreningens lån uppgår per 2023-12-31 till MSEK 26,5 (26,8 per 2022-12-31). Föreningen har som målsättning att amortera omkring 1% av lånen per år. Lånekostnaden var under året 233 tkr, och har en genomsnittlig ränta om 0,87%, där lånen innehar fast ränta fram till och med senare delen av 2024 respektive i juni 2026. Föreningen kommer således framför allt börja påverkas av ränteförändringar under 2025. Skulle föreningens ränta öka med en procentenhet ökar räntekostnaden med 234 tkr under 2025.

De bundna avtalen för såväl el som räntor har således motat det allmänna höga inflationstrycket för föreningens kostnader. Vilket gjort att, utöver planenliga underhåll, har föreningen fortsatt kunna investera i nya laddstationer för elbilar, där föreningen nu har tillgång till 40 stycken parkeringsplatser med laddmöjlighet. Några underhåll och behov av reparationer har tillkommit något tidigare än planenligt, så som trädgårdsgårdsentreprenad och VVS reparationer, vilket ökat föreningens kostnader med omkring 250 tkr mer än förväntat under året.

Styrelsen har sedan några år tillbaka valt att bygga upp en något större kassa än vanligt, i syfte att kunna möta kommande underhållsbehov och investeringar enligt plan. För att förränta dessa likvida medel har flertalet bankengagemang inletts för att skapa förutsättningar till högre avkastning, utan ökande risktagande.

Sammantaget innebar det hela att styrelsen beslutade om en höjning av medlemsavgifterna om 5% med start per 2024-01-01. För att proaktivt ta höjd för rådande inflationstryck samt att bundna el- respektive låneavtal löper ut kommande år planeras även ytterligare avgiftshöjning, istället för att fullt ut justera medlemsavgifterna på en gång givet rådande osäkerhet. Därutöver, om möjligt, planeras extra amortering under kommande åren för att hålla nere på räntekostnaderna.

Föreningen höjde årsavgifterna med 5% från 2023-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 400 388	2 806 706	2 521 003	2 563 452
Resultat efter fin. poster	-1 125 177	-396 175	-324 529	-275 463
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	1 671 120	1 455 265	1 335 265	1 252 140
Taxeringsvärde	116 000 000	116 000 000	95 000 000	95 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	583	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 785	6 851	6 918	6 988
Skuldsättning per kvm totalyta	4 796	4 843	4 890	4 939
Sparande per kvm totalyta	55	161	153	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	19	22	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	72	73	68
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	13	15	15	15
Energikostnad per kvm totalyta	118	106	110	93
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,87	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,64	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 121 253 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta efter att året präglats av inflationstryck på kostnadssidan, samt att några VVS reparationer har tillkommit vilket ökat föreningens kostnader mer än förväntat under året. Föreningen har placerat 800 tkr i ränteobligationer för att nyttja att vi har bundna lån och kan placera till högre ränta under tiden. När lånen faller ut rörligt ser vi, och vet vi, vad låneränta är och kan fatta beslut om extra amorteringar därefter som stöttar kostnadssidan kommande år. Till sist på kostnadssidan se styrelsen över samtliga service-avtal över för att identifiera kostnadsbesparingar. På intäktssidan ses medlemsavgifter över kontinuerligt i samband med årliga budgetarbetet för att säkerställa god ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	115 735 000	-	-	115 735 000
Fond, yttre underhåll	1 455 265	-114 145	330 000	1 671 120
Balanserat resultat	-2 968 852	-282 030	-330 000	-3 580 881
Årets resultat	-396 175	396 175	-1 125 177	-1 125 177
Eget kapital	113 825 239	0	-1 125 177	112 700 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 250 881
Årets resultat	-1 125 177
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 000
Totalt	-4 706 058

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	215 928
Balanseras i ny räkning	-4 490 130

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 400 388	2 806 706
Övriga rörelseintäkter	3	5 924	-7 509
Summa rörelseintäkter		2 406 312	2 799 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 790 474	-1 543 783
Övriga externa kostnader	9	-183 120	-150 715
Personalkostnader	10	-124 420	-95 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 214 496	-1 172 450
Summa rörelsekostnader		-3 312 510	-2 962 326
RÖRELSERESULTAT		-906 198	-163 129
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 494	2 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-233 472	-235 655
Summa finansiella poster		-218 978	-233 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 125 177	-396 175
ÅRETS RESULTAT		-1 125 177	-396 175

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	136 962 940	138 177 436
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		136 962 940	138 177 436
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 962 940	138 177 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 200	11 336
Övriga fordringar	14	880 125	1 212 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	122 734	317 328
Summa kortfristiga fordringar		1 011 059	1 541 481
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	800 000	350 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	350 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 083 138	1 025 850
Summa kassa och bank		1 083 138	1 025 850
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 894 197	2 917 331
SUMMA TILLGÅNGAR		139 857 137	141 094 767

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll		1 671 120	1 455 265
Summa bundet eget kapital		117 406 120	117 190 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 580 881	-2 968 852
Årets resultat		-1 125 177	-396 175
Summa fritt eget kapital		-4 706 058	-3 365 026
SUMMA EGET KAPITAL		112 700 062	113 825 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 142 413	26 550 345
Summa långfristiga skulder		3 142 413	26 550 345
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 407 932	259 772
Leverantörsskulder		182 773	108 952
Skatteskulder		130 536	125 076
Övriga kortfristiga skulder		62 521	5 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	230 900	219 554
Summa kortfristiga skulder		24 014 662	719 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 857 137	141 094 767

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-906 198	-163 129
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 214 496	1 172 450
	308 298	1 009 321
Erhållen ränta	14 494	2 609
Erlagd ränta	-233 567	-235 750
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 224	776 180
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	207 904	-220 803
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	147 414	12 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 543	568 142
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-450 000	-350 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-450 000	-350 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-259 772	-259 772
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-259 772	-259 772
ÅRETS KASSAFLÖDE	-265 229	-41 630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 169 553	2 211 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 904 324	2 169 553

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Charlottenberg 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markinventarier	6,67 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 057 436	1 959 400
Hysesintäkter garage	-175 078	369 267
Hysesintäkter p-plats	284 187	236 193
Intäkter kabel-TV	100 296	100 296
Elintäkter avräkning, moms	-5 181	-2 147
El, moms	123 265	137 897
Elintäkter rörliga	115	0
Elintäkter laddstolpe	1 800	0
Elintäkter laddstolpe moms	4 003	0
Påminnelseavgift	180	0
Dröjsmålsränta	62	0
Pantsättningsavgift	2 625	5 796
Överlåtelseavgift	5 252	0
Vidarefakturerade kostnader	1 425	0
Öres- och kronutjämning	0	4
Summa	2 400 388	2 806 706

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	-20 588
Övriga intäkter	5 924	13 079
Summa	5 924	-7 509

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	24 983	69 980
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 359
Fastighetsskötsel gård enl avtal	91 515	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	84 267
Städning enligt avtal	51 515	52 292
Hissbesiktning	4 090	3 856
Brandskydd	0	10 180
Gårdkostnader	0	150
Gemensamma utrymmen	3 234	22 839
Garage/parkering	5 457	0
Snöröjning/sandning	55 312	76 493
Serviceavtal	40 491	15 894
Mattvätt/Hyrmattor	24 948	21 598
Förbrukningsmaterial	22 565	516
Summa	324 110	364 424

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	1 781	0
Trapphus/port/entr	0	8 198
Sophantering/återvinning	0	225
Dörrar och lås/porttele	19 588	7 035
VVS	66 153	25 911
Värmeanläggning/undercentral	0	13 214
Ventilation	0	64 456
Elinstallationer	0	4 877
Tak	0	1 215
Garage/parkering	25 211	4 891
Vattenskada	92 627	0
Summa	205 360	130 022

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	72 025	0
VVS	53 498	0
Mark/gård/utemiljö	0	33 698
Garage/parkering	90 405	80 447
Summa	215 928	114 145

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	140 784	103 754
Uppvärmning	439 851	400 774
Vatten	72 882	81 497
Sophämtning/renhållning	75 226	66 721
Summa	728 743	652 746

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 589	41 862
Kabel-TV	59 074	0
Bredband	53 676	101 786
Samfällighetsavgifter	92 256	75 000
Fastighetsskatt	66 738	63 798
Summa	316 333	282 446

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 974	938
Tele- och datakommunikation	120	2 597
Juridiska åtgärder	58 025	0
Inkassokostnader	514	513
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	17 500
Styrelseomkostnader	0	1 114
Fritids och trivselkostnader	6 828	5 512
Föreningskostnader	3 464	3 075
Förvaltningsarvode enl avtal	55 038	53 490
Överlåtelsekostnad	9 189	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	5 189	14 761
Konsultkostnader	9 366	44 807
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	5 660	5 660
Summa	183 120	150 715

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	98 250	75 000
Arbetsgivaravgifter	26 170	20 378
Summa	124 420	95 378

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	233 383	235 653
Kostnadsränta skatter och avgifter	89	2
Summa	233 472	235 655

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 241 400	150 241 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	150 241 400	150 241 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 063 964	-10 891 514
Årets avskrivning	-1 214 496	-1 172 450
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 278 460	-12 063 964
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 962 940	138 177 436
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 170 000</i>	<i>32 170 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	116 000 000	116 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 834	162 834
Utgående anskaffningsvärde	162 834	162 834
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-162 834	-162 834
Utgående avskrivning	-162 834	-162 834
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	58 939	63 992
Klientmedel	0	733 140
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 997
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 125
Transaktionskonto	387 235	0
Borgo räntekonto	433 951	410 563
Summa	880 125	1 212 818

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	319 565
Upplupna intäkter	122 734	-2 237
Summa	122 734	317 328

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
SHB Kortrränta	412 409	400 000	350 000
SHB Ftgobl Inv Gr	421 556	400 000	0
Summa	833 965	800 000	350 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	0,89 %	9 425 000	9 500 000
Handelsbanken	2026-06-30	0,89 %	3 184 905	3 227 397
Nordea	2024-12-18	0,86 %	13 940 440	14 082 720
Summa			26 550 345	26 810 117
Varav kortfristig del			23 407 932	259 772

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 501 485 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	7 183	7 278
Förutbet hyror/avgifter	223 717	212 276
Summa	230 900	219 554

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 800 000	35 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Danderyd

Björn Alvar Martin Boquist
Ordförande

David Martinsson
Styrelseledamot

Hanna Fagerström
Styrelseledamot

Karl Johan Nybell
Styrelseledamot

Sixten Fagerström
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 16:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 28.05.2024 13:32

DOCUMENT ID:

SyepgSm4A

ENVELOPE ID:

SKl16xBV0-SyepgSm4A

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2, 769608-8553 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID MARTINSSON david.martinsson@live.se	Signed Authenticated	28.05.2024 14:01 28.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/07) IP: 84.216.48.245
2. HANNA FAGERSTRÖM hannacfagerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 14:03 28.05.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/06) IP: 84.216.48.212
3. SIXTEN FAGERSTRÖM sixten.fagerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 14:29 28.05.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/08) IP: 194.71.19.141
4. Björn Alvar Martin Boquist bjorn.boquist@telia.com	Signed Authenticated	28.05.2024 14:37 28.05.2024 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/09/13) IP: 84.216.48.195
5. KARL JOHAN NYBELL ch2.nybell@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 15:25 28.05.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/11) IP: 217.213.73.200
6. ANDREAS VRETBLOM andreas.vretblom@kpmg.se	Signed Authenticated	28.05.2024 16:00 28.05.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/28) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed