



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Charlottenberg 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2085.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Danderyd Sjukhuset S:1 samt GA:3. Föreningens andel är 43 procent. Samfälligheten förvaltar garage och parkeringsplatser utomhus, tvättstuga, lekplats, vatten- och avloppsledning.

Styrelsen

Eva Christina Hornberger Thyblad	Ordförande
Erik Gudmundsson	Ledamot
Hanna Cecilia Fagerström	Ledamot
Sixten Fagerström	Ledamot
Marit Tiefenthal	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Schierenbeck	Ordinarie Extern	KPMG
---------------------	------------------	------

Valberedning

Lena Bohlin
Tom Thyblad

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 14	2002	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

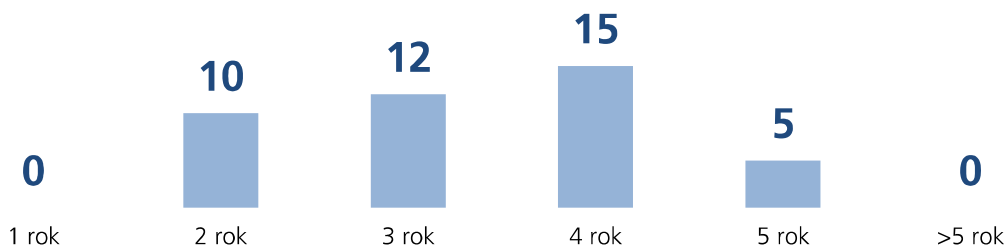
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 913 m², varav 3 913 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Danderyd Sjukhuset GA:3

Kommentar

Samfälligheten disponerar totalt 51 garageplatser, varav 11 med laddmöjlighet, 50 platser med elstolpe, varav 8 med laddmöjlighet för elbilar, 12 gästparkeringsplatser (betalplatser) och 27 gatuplatser. Gemensamhetsanläggningen består även av tvättstuga, lekplats, vatten- och avloppsledning samt garage.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2085. Underhållsplanen uppdaterades 2021-10-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Obligatorisk ventilationskontroll utfört med godkänt resultat.
Målning av väggar och golv i soprum	2021	
Nya takfläktar till garage	2021	
Uppfräschning buskar och rabatter	2020	
Målning i entréer	2019	
Stamspolning	2018	Utfört i första kvartalet 2018.
Sockelreovering	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte/injustering av bla. ventiler och kopparrör i undercentral	2022/23	Uppskattad kostnad om ca 210 tkr.
Målning i trapphus och garage	2023	Uppskattad kostnad om ca 300 tkr.
Renovering av hissar	2023/24	Uppskattad kostnad om ca 240 tkr.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Niklas Schütt Finsnickeri
Städning	Maries Puts & Städ AB
Markskötsel	Crafttech
Snöröjning	Team Wählin AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Telenor
El	Stockholms Elbolag AB
Värme	Norrenergi
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Stena Recycling AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	OwnIT

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket solid. Kassabehållningen och likviditeten innehar en god balans för att möta löpande betalningar och planerade underhåll, samt ger flexibilitet för såväl framtida investeringar och oförutsedda utgifter.

Solcellsinvesteringen har efter två fulla kalenderår i drift presterat 74,7 MWh år 2020 och 67,4 MWh år 2021, jämfört med planerade 66 MWh per år. Detta tillsammans med bundet el-avtal (fram till 2026) till förmånligt pris, samt omläggning till förmånliga fasta räntevillkor för föreningens lån skapar det god förutsägbarhet och dämpar det allmänna inflationstrycket för föreningens kostnader.

Omförhandling av lån om totalt 14 225 000 kr som förfallit under året har skett, vilka omsattes med en lägre fast ränta till 0,86% fram till 2024-12-18. Föreningen följer fortsatt en sedan tidigare av styrelsen fastlagd amorteringsplan om ca 1% av lånen. Likt föregående år har ingen extra amortering utöver amorteringsplan har skett under året, utan istället har styrelsen 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 ytterligare två bankengagemang inletts för att skapa förutsättningar till högre bankränta, utan något risktagande.

Föreningens lån uppgår per 2021-12-31 till 27,1 MSEK med en genomsnittlig ränta om 0,87% och genomsnittlig räntebindningstid om 3,1 år, där lånen löper med fast ränta fram till och med 2024 respektive 2026.

Sammantaget innebar det hela att styrelsen beslutade om en sänkning av medlemsavgifterna om 5% per 2021-01-01.

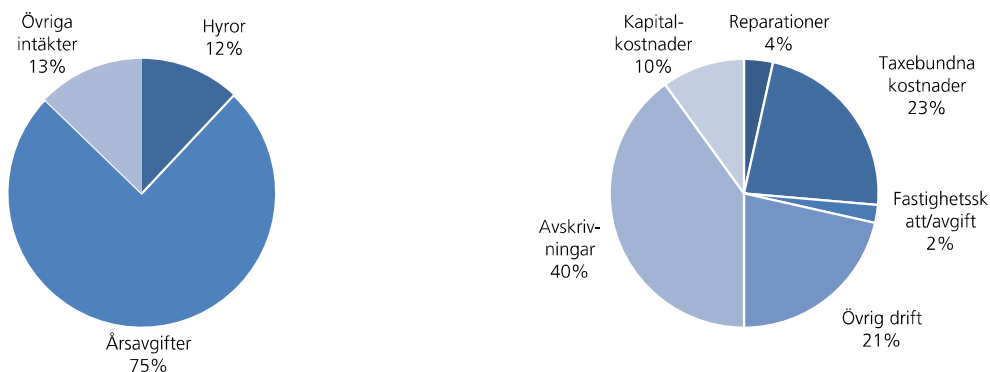
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2034.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 727 616	2 228 444
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 604 600	2 567 833
Finansiella intäkter	2 691	2 512
Minskning kortfristiga fordringar	0	932
	2 607 290	2 571 278
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 466 610	1 368 239
Finansiella kostnader	292 759	305 120
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	62 975
Ökning av kortfristiga fordringar	28 142	0
Minskning av långfristiga skulder	272 492	1 273 869
Minskning av kortfristiga skulder	63 720	61 903
	2 123 723	3 072 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 211 184	1 727 616
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	483 568	-500 828

*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 1 459 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

1. Vidare utbyggnad av 5 stycken Laddstolpar för elbilar i garaget.
2. Vidare utbyggnad av 4 stycken laddstolpar för elbilar utomhus.
3. Utfört Energideklaration med mycket bra utfall. Utfall C på en skala A till G.
4. Utfört OVK med godkänt resultat.
5. Uppfräschning av föreningens båda soprum, målat såväl väggar som golv.
6. Utförd Radonmätning, hus 10 och 12 utan anmärkning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	501	527	527	527
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 918	6 988	7 313	7 390
Elkostnad/m ² totalyta	32	13	47	54
Värmekostnad/m ² totalyta	103	96	98	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	78	78	75
Soliditet (%)	81	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-325	-275	-263	-232
Nettoomsättning (tkr)	2 521	2 563	2 677	2 694

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 913 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	115 735 000	0	0	115 735 000
Fond för yttre underhåll	1 335 265	120 000	-36 875	1 252 140
S:a bundet eget kapital	117 070 265	120 000	-36 875	116 987 140
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 524 323	-120 000	-238 588	-2 165 735
Årets resultat	-324 529	-324 529	275 463	-275 463
S:a ansamlad förlust	-2 848 852	-444 529	36 875	-2 441 198
S:a eget kapital	114 221 413	-324 529	0	114 545 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-324 529
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 404 324
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
summa balanserat resultat	-2 848 853

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-2 848 853**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 521 003	2 563 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 597	4 381
Summa rörelseintäkter		2 604 600	2 567 833

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 308 269	-1 204 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 037	-93 673
Personalkostnader	Not 6	-76 304	-69 946
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 450	-1 172 450
Summa rörelsekostnader		-2 639 060	-2 540 689

RÖRELSERESULTAT

-34 460 **27 145**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 691	2 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 759	-305 120
Summa finansiella poster		-290 068	-302 608

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-324 529 **-275 463**

ÅRETS RESULTAT

-324 529 **-275 463**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	139 349 886	140 522 336
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		139 349 886	140 522 336
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 349 886	140 522 336
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31 972	6 140
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	898 610	535 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 333	71 791
Summa kortfristiga fordringar		1 012 915	612 957
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 375 243	1 263 490
Summa kassa och bank		1 375 243	1 263 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 388 158	1 876 448
SUMMA TILLGÅNGAR		141 738 044	142 398 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 335 265	1 252 140
Summa bundet eget kapital		117 070 265	116 987 140
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 524 323	-2 165 735
Årets resultat		-324 529	-275 463
Summa ansamlad förlust		-2 848 852	-2 441 198
SUMMA EGET KAPITAL		114 221 413	114 545 942
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 810 117	9 575 000
Summa långfristiga skulder		26 810 117	9 575 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	259 772	17 767 381
Leverantörsskulder		86 597	102 773
Skatteskulder		121 296	117 852
Övriga skulder		12 997	17 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	225 852	272 684
Summa kortfristiga skulder		706 514	18 277 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 738 044	142 398 784

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Solcellsanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 959 400	2 062 526
Hyror garage/parkering	5 557	10 603
Hyror parkering	141 694	127 280
Hyror garage	165 694	209 066
Kabel-TV intäkter	100 296	100 296
Elintäkter	0	-8 251
Elintäkter moms	133 841	59 421
Elintäkter rörliga	0	1 014
Elintäkter avräkning	14 521	-419
Överlåtelse/pantsättning	0	1 884
Öresutjämning	1	32
	2 521 003	2 563 452

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	58 852	3 870
	Fakturerade kostnader moms	23 778	0
	Övriga intäkter	967	511
		83 597	4 381
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 980	56 980
	Fastighetsskötsel beställning	2 030	958
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 119	43 305
	Snöröjning/sandning	58 671	56 315
	Städning entreprenad	50 920	49 908
	Mattvätt/Hyrmattor	20 290	18 930
	OVK Obl. Ventilationskontroll	34 500	0
	Hissbesiktning	3 714	3 668
	Myndighetstillsyn	7 280	5 008
	Gård	2 719	0
	Serviceavtal	31 074	38 827
	Förbrukningsmateriel	15 643	180
	Teleport/hissanläggning	6 150	2 192
		307 090	276 271
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 006	5 190
	Sophantering/återvinning	22 500	0
	Entré/trapphus	0	2 091
	Lås	13 966	1 280
	VVS	24 413	20 187
	Värmeanläggning/undercentral	3 278	0
	Ventilation	6 838	9 063
	Elinstallationer	3 223	4 096
	Hiss	0	21 250
	Mark/gård/utemiljö	0	4 165
	Garage/parkering	22 992	11 825
		101 216	79 147
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	36 875
		0	36 875
	Taxebundna kostnader		
	El	123 709	52 359
	Värme	401 514	374 684
	Vatten	84 565	85 159
	Sophämtning/renhållning	62 972	56 012
		672 760	568 214
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 976	39 091
	Samfällighetsavgift	16 823	50 000
	Kabel-TV	61 245	47 123
	Bredband	47 881	47 880
		165 925	184 094
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 278	60 018
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 308 269	1 204 620

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	919
	Medlemsinformation	958	1 025
	Tele- och datakommunikation	-103	3 948
	Inkassering avgift/hyra	463	450
	Revisionsarvode extern revisor	16 813	16 438
	Föreningskostnader	450	4 376
	Fritids- och trivselkostnader	3 242	1 868
	Studieverksamhet	0	1 682
	Förvaltningsarvode	39 264	46 761
	Förvaltningsarvodena övriga	952	5 000
	Administration	5 916	5 235
	Konsultarvode	7 500	0
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 520
		82 037	93 673
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	60 000	55 000
	Sociala kostnader	16 304	14 946
		76 304	69 946
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 170 300	1 170 300
	Markinventarier	2 150	2 150
		1 172 450	1 172 450

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 241 400	150 178 425
	Nyanskaffningar	0	62 975
	Utgående anskaffningsvärde	150 241 400	150 241 400
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 719 064	-8 546 614
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 172 450	-1 172 450
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 891 514	-9 719 064
	Planenligt restvärde vid årets slut	139 349 886	140 522 336
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 170 000	32 170 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		95 000 000	95 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
		95 000 000	95 000 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 834	162 834
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	162 834	162 834
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-162 834	-162 834
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-162 834	-162 834
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	62 669	60 522
	Momsavräkning	0	4 581
	Klientmedel hos SBC	667 903	464 125
	Fordringar kreditfakturor	0	225
	Räntekonto hos SBC	168 037	0
	Avräkning övrigt	0	5 386
	OBS konto	0	187
		898 610	535 026

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsskötsel	0	14 245
	Intäktreglering parkering/ garage	82 333	57 546
		82 333	71 791

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 252 140	1 156 140
	Reservering enligt stadgar	120 000	120 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 875	-24 000
	Vid årets slut	1 335 265	1 252 140

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,210 %	0	9 600 000	Löst
	Handelsbanken	1,210 %	0	4 780 000	Löst
	Handelsbanken	0,890 %	3 269 889	3 312 381	2026-09-30
	Handelsbanken	0,890 %	9 575 000	9 650 000	2024-09-30
	Nordea	0,860 %	14 225 000	0	2024-12-18
	Summa skulder till kreditinstitut		27 069 889	27 342 381	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-259 772	-17 767 381	
			26 810 117	9 575 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 771 029 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 800 000	35 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	7 373	8 916
	Avgifter och hyror	218 479	239 111
	Garage	0	12 521
	Förvaltningsarvode	0	12 136
		225 852	272 684

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vidare utbyggnad av laddstolpar planeras i garaget under 2022.

Styrelsens underskrifter

Danderyd den / 2022

Eva Christina Hornberger Thyblad
Ordförande

Erik Gudmundsson
Ledamot

Hanna Cecilia Fagerström
Ledamot

Sixten Fagerström
Ledamot

Marit Tiefenthal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Charlottenberg 2, org. nr 769608-8553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Charlottenberg 2 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

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 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 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 2 för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggsamt 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 juni 2022

KPMG AB

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se