



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 bostadsrättsföreningen. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll 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 2083.
- 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. 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 att sänkas.

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. Föreningens andel är 43 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, grönområde, tvättstuga, väg och lekplats..

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|------------|
| Eva Christina Hornberger Thyblad | Ordförande |
| Sixten Per-Olof Fagerström | Ledamot |
| Hanna Cecilia Fagerström | Ledamot |
| Erik Anders Gudmundsson | Ledamot |
| Anna 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 2020-06-02.

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

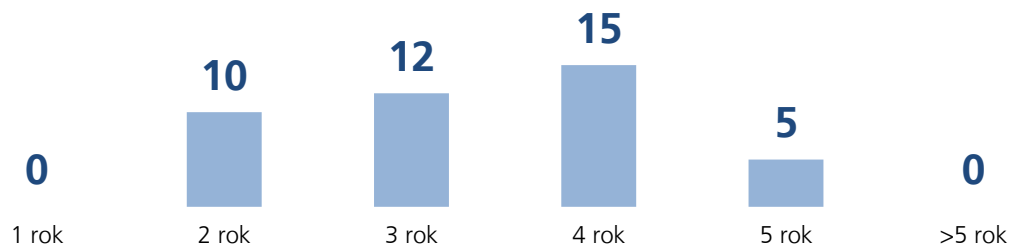
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Danderyd Sjukhuset GA:3

Kommentar

Samfälligheten disponerar totalt 53 garageplatser, 50 platser med elstolpe, varav 14 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 2083. Underhållsplanen uppdaterades 2020-10-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-----------------------------------|------|---------------------------------|
| Uppfräschning buskar och rabatter | 2020 | |
| Målning i entréer | 2019 | |
| Stampsolning | 2018 | Utfört i första kvartalet 2018. |
| Sockelreovering | 2017 | |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------------------|---------|-----------------------------------|
| Målning i trapphus och garage | 2021/22 | Uppskattad kostnad om ca 300 tkr. |
| Byte/injustering av ventiler till d:o | 2023 | Uppskattad kostnad om ca 210 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 Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Bredband | OwnIT |

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 investeringar eller oförutsedda utgifter.

Solcellsinvesteringen har under första året i full drift presterat bättre än planerat. Föreningens elkostnader har minskat med -92 tkr (-50%) sedan 2019. Därutöver har föreningen under året bundit el-avtalet på sex år till ett förmånligt avtal, vilket även skapar förutsägbarhet. Föreningen tillämpar kostnadseffektivitet, utan att tänja på boendets kvalitet. Större investeringar sker alltid genom inhämtande av flertalet offerter samt en genomgående kravspecifikation. Föreningen har en fastställd amorteringsplan om 310 tkr/år, där även extra amortering har gjorts under året. Föreningens lån uppgår per 2020-12-31 till 27,3 MSEK. Sammantaget föranleder detta att föreningens kostnader är under god kontroll och minskar något från föregående år. Styrelsen har således under året fattat beslut om att sänka medlemsavgifterna med -5%, med start per 2021-01-01.

Den långtidsbudget som föreningen tillämpar påvisar motståndskraft mot både oväntade kostnadsökningar och räntehöjningar. Föreningen klarar en ränteökning om 2 procentenheter (innebärande en räntenivå för banklånen om ca 3,1% från föreningens nuvarande viktade låneränta om 1,1%) utan att medlemsavgifterna behöver höjas. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi finns en långtidsbudget som underlag som sträcker sig fram till 2031.

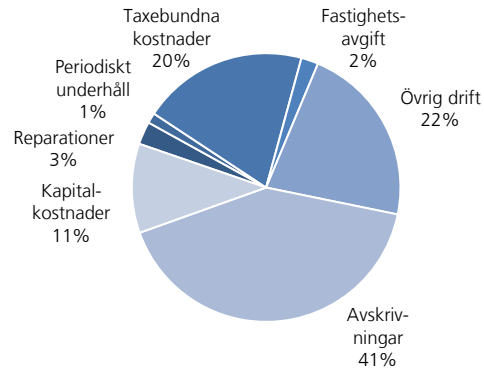
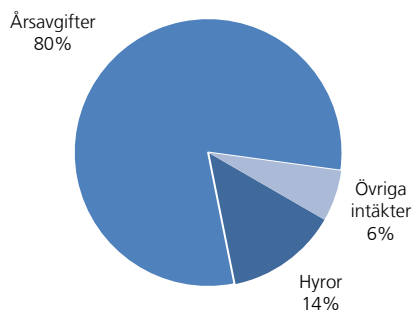
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

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

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 228 444 | 2 519 193 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 567 833 | 2 677 029 |
| Finansiella intäkter | 2 512 | 2 896 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 932 | 6 564 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 42 118 |
| | 2 571 278 | 2 728 606 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 368 239 | 1 465 102 |
| Finansiella kostnader | 305 120 | 305 578 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 62 975 | 946 175 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 273 869 | 302 500 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 61 903 | 0 |
| | 3 072 105 | 3 019 355 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 727 616 | 2 228 444 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -500 828 | -290 749 |

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Under december månad färdigställdes en utbyggnad av laddstationer för elbilar. Per 2020-12-31 disponerar föreningen 14 stycken laddplatser för elbilar.

Under året har föreningen fräschat upp buskar och rabatter runt husen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 527 | 527 | 527 | 522 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 988 | 7 313 | 7 390 | 7 725 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 13 | 47 | 54 | 49 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 96 | 98 | 98 | 102 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 17 | 15 | 16 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 78 | 78 | 75 | 77 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 80 | 79 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -275 | -263 | -232 | -537 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 563 | 2 677 | 2 694 | 2 745 |

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 | 1 252 140 | 120 000 | -24 000 | 1 156 140 |
| S:a bundet eget kapital | 116 987 140 | 120 000 | -24 000 | 116 891 140 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 165 735 | -120 000 | -239 206 | -1 806 529 |
| Årets resultat | -275 463 | -275 463 | 263 206 | -263 206 |
| S:a ansamlad förlust | -2 441 198 | -395 463 | 24 000 | -2 069 735 |
| S:a eget kapital | 114 545 942 | -275 463 | 0 | 114 821 405 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -275 463 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 045 736 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -120 000 |
| summa balanserat resultat | -2 441 199 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 36 875 |
| -2 404 324 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 563 452 | 2 676 729 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 4 381 | 300 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 567 833 | 2 677 029 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 204 620 | -1 290 343 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -93 673 | -107 863 |
| Personalkostnader | Not 6 | -69 946 | -66 896 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 172 450 | -1 172 450 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 540 689 | -2 637 552 |
| RÖRELSERESULTAT | | 27 145 | 39 476 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 512 | 2 896 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -305 120 | -305 578 |
| Summa finansiella poster | | -302 608 | -302 682 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -275 463 | -263 206 |
| ÅRETS RESULTAT | | -275 463 | -263 206 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,14 | 140 522 336 | 141 631 811 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 140 522 336 | 141 631 811 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 140 522 336 | 141 631 811 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 6 140 | 3 835 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 535 026 | 1 154 649 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 71 791 | 14 245 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 612 957 | 1 172 729 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 263 490 | 1 205 479 |
| Summa kassa och bank | | 1 263 490 | 1 205 479 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 876 448 | 2 378 208 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 142 398 784 | 144 010 019 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 115 735 000 | 115 735 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 252 140 | 1 156 140 |
| Summa bundet eget kapital | | 116 987 140 | 116 891 140 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 165 735 | -1 806 529 |
| Årets resultat | | -275 463 | -263 206 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 441 198 | -2 069 735 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 114 545 942 | 114 821 405 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 9 575 000 | 24 105 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 575 000 | 24 105 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 17 767 381 | 4 511 250 |
| Leverantörsskulder | | 102 773 | 197 748 |
| Skatteskulder | | 117 852 | 113 988 |
| Övriga skulder | | 17 152 | 14 294 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 272 684 | 246 334 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 280 334 | 5 083 614 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 142 398 784 | 144 010 019 |

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 | 2020 | 2019 |
|--------------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Laddstolpar | 15 år | 15 år |
| Solcellsanläggning | 25 år | 25 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 062 526 | 2 062 526 |
| Hyror garage/parkering | 10 603 | 20 564 |
| Hyror parkering | 127 280 | 120 013 |
| Hyror garage | 209 066 | 211 732 |
| Kabel-TV intäkter | 100 296 | 100 296 |
| Elintäkter | -8 251 | 157 431 |
| Elintäkter moms* | 59 421 | 0 |
| Elintäkter rörliga | 1 014 | 0 |
| Elintäkter avräkning* | -419 | 0 |
| Överlåtelse/pantsättning | 1 884 | 4 175 |
| Öresutjämnning | 32 | -9 |
| | 2 563 452 | 2 676 729 |

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktig och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020 så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|--------------|------------|
| Fakturerade kostnader | 3 870 | 0 |
| Övriga intäkter | 511 | 300 |
| | 4 381 | 300 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 56 980 | 53 490 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 958 | 0 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 53 481 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 43 305 | 27 117 |
| | Snöröjning/sandning | 56 315 | 70 031 |
| | Städning entreprenad | 49 908 | 47 558 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 3 816 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 18 930 | 17 235 |
| | Hissbesiktning | 3 668 | 5 842 |
| | Myndighetstillsyn | 5 008 | 0 |
| | Serviceavtal | 38 827 | 36 582 |
| | Förbrukningsmateriel | 180 | 14 162 |
| | Teleport/hissanläggning | 2 192 | 3 450 |
| | | 276 271 | 332 764 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 5 190 | 0 |
| | Entré/trapphus | 2 091 | 5 898 |
| | Lås | 1 280 | 2 017 |
| | VVS | 20 187 | 0 |
| | Ventilation | 9 063 | 0 |
| | Elinstallationer | 4 096 | 0 |
| | Hiss | 21 250 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 4 165 | 0 |
| | Garage/parkering | 11 825 | 0 |
| | | 79 147 | 7 915 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Entré/trapphus | 0 | 24 000 |
| | Mark/gård/utemiljö | 36 875 | 0 |
| | | 36 875 | 24 000 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El* | 52 359 | 183 175 |
| | Värme | 374 684 | 382 095 |
| | Vatten | 85 159 | 65 578 |
| | Sophämtning/renhållning | 56 012 | 51 180 |
| | | 568 214 | 682 028 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 39 091 | 37 837 |
| | Samfällighetsavgift | 50 000 | 50 000 |
| | Kabel-TV | 47 123 | 50 085 |
| | Bredband | 47 880 | 47 880 |
| | | 184 094 | 185 802 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 60 018 | 57 834 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 204 620 | 1 290 343 |

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktig och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020 så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 919 | 2 406 |
| | Medlemsinformation | 1 025 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 3 948 | 5 120 |
| | Inkassering avgift/hyra | 450 | 425 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 16 438 | 16 125 |
| | Föreningskostnader | 4 376 | 6 585 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 4 950 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 868 | 2 665 |
| | Studieverksamhet | 1 682 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 46 761 | 47 485 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 5 000 | 2 990 |
| | Administration | 5 235 | 6 922 |
| | Konsultarvode | 0 | 6 330 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 451 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 520 | 5 410 |
| | | 93 673 | 107 863 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 55 000 | 50 000 |
| | Löner | 0 | 3 000 |
| | Sociala kostnader | 14 946 | 13 896 |
| | | 69 946 | 66 896 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 1 170 300 | 1 170 300 |
| | Markinventarier | 2 150 | 2 150 |
| | | 1 172 450 | 1 172 450 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 150 178 425 | 149 232 250 |
| | Nyanskaffningar | 62 975 | 946 175 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 150 241 400 | 150 178 425 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -8 546 614 | -7 374 164 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 172 450 | -1 172 450 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -9 719 064 | -8 546 614 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 140 522 336 | 141 631 811 |
| | 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 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | 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 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 60 522 | 56 477 |
| | Momsavräkning | 4 581 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 464 125 | 1 022 965 |
| | Fordringar | 0 | 67 345 |
| | Fordringar kreditfakturer | 225 | 3 750 |
| | Avräkning övrigt | 5 386 | 3 926 |
| | OBS konto | 187 | 187 |
| | | 535 026 | 1 154 649 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Justerad garage och parkeringsintäkt | 0 | 0 |
| | Fastighetsskötsel | 14 245 | 14 245 |
| | Intäktreglering parkerin/ garage | 57 546 | 0 |
| | | 71 791 | 14 245 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 156 140 | 1 051 421 |
| | Reservering enligt stadgar | 120 000 | 120 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -24 000 | -15 281 |
| | Vid årets slut | 1 252 140 | 1 156 140 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 1,210 % | 9 600 000 | 9 700 000 | 2021-12-30 |
| | Handelsbanken | 1,140 % | 3 312 381 | 4 356 250 | 2021-01-05 |
| | Handelsbanken | 1,210 % | 4 780 000 | 4 835 000 | 2021-12-30 |
| | Handelsbanken | 0,890 % | 9 650 000 | 9 725 000 | 2024-09-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 27 342 381 | 28 616 250 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -17 767 381 | -4 511 250 | |
| | | | 9 575 000 | 24 105 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 979 921 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 35 800 000 | 35 800 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 8 916 | 9 370 |
| | Avgifter och hyror | 239 111 | 225 089 |
| | Garage | 12 521 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 12 136 | 11 875 |
| | | 272 684 | 246 334 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

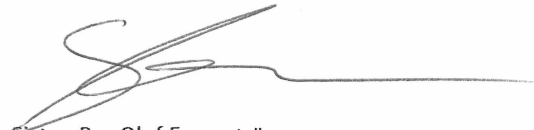
Inga väsentliga händelser har inträffat eller är planerade efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

DANDERYD den 22, 3 2021



Eva Christina Hornberger Thyblad
Ordförande



Sixten Per-Olof Fagerström
Ledamot



Hanna Cecilia Fagerström
Ledamot



Erik Anders Gudmundsson
Ledamot



Anna Marit Tiefenthal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2021



Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2 för år 2020.

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 2020 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.

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 Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2 för år 2020 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 15 april 2021



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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se