

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2006 och 2025.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2015-03-06 hos Bolagsverket.

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 gemensamhetsanläggningen Sjukhuset GA:3..

Styrelsen

Martin Lundberg	Ordförande
Peter Ståhl	Sekreterare
Sixten Fagerström	Kassör
Kari Agger	Ledamot
Christina Hornberger Thyblad	Ledamot

Jessica Jällgård Söderström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Stefan Adebahr	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Lena Bohlin
Tom Thyblad

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sjukhuset 14	2002	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

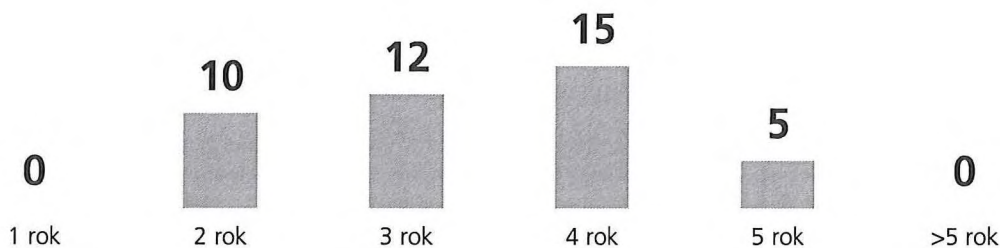
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

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

Föreningen disponerar 23 garageplatser, 20 parkeringsplatser med motorvärmare och 16 parkeringsplatser utan motorvärmare. Gemensamhetsanläggningen består även av cykelförråd, tvättstuga, lekplats, vatten- och avloppsledningar, undercentral, ventilationskanaler, samt mätare för förbrukning av värme, el och vatten till garage.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2012-08-27.

Nedanstående underhåll planeras:

Planerat underhåll	År
Sockelreovering	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	SÅ Mycket Enklare AB
Städning	Maries Puts & Städ AB
Markskötsel	Hortologerna i Danderyd AB
Snöröjning	Team Wåhlin AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Canal Digital
El	E.ON
Värme	Norrenergi
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Bredband	OwnIT

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt en mycket god ekonomi och starka ekonomiska nyckeltal såsom soliditet och likviditet. Årets bokförda resultat är negativt, men motiveras av att större underhåll av fastigheten, utöver sockelreivering i innevarande år, är planerat långt fram i framtiden samt att föreningen har en god kassalikviditet som ger flexibilitet för oförutsedda händelser. Lägre kostnader tack vare sjunkande räntor och genomförd avtalsförhandling medförde att föreningen kunde sänka månadsavgifterna med ca 15% i januari 2016 genom tidigare styrelsebeslut.

Under året har föreningen extraamorterat 1 miljon kronor samt upprättat en amorteringsplan om en årlig amortering om 310 000 kronor. Per december 31 2016 hade föreningen kvarvarande lån om 30,5 miljoner kronor. För att dra nytta av den nuvarande låga räntemiljön så har föreningen även förhandlat fram bundna räntor, i vilket styrelsen beslutade att binda ca hälften av lånen (15 miljoner kronor) på 5 år till en ränta om 1.21%. Sammantaget bidrar detta till att bibehålla och säkerställa föreningens mycket goda ekonomi även i framtiden.

Vid upprättandet av budgeten för 2017 så gjordes även en långsiktig plan om 15 år som även beaktar stressad ränta och kostnadsinflation. Trots att 2016 års bokföringsmässiga resultat är negativt, så har föreningen i detta framtida scenario ett fortsatt positivt kassaflöde varje år vilket påvisar ekonomisk stabilitet och skapar flexibilitet i balansräkningen.

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

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

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

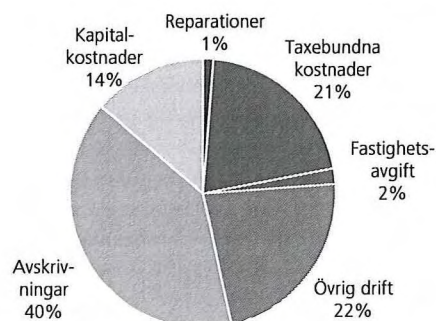
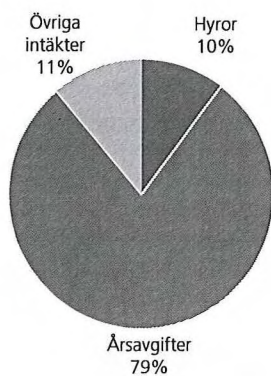
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 20170101 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 20301231.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 651 880	1 883 001
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 593 864	3 076 854
Finansiella intäkter	5 718	10 382
Minskning kortfristiga fordringar	162 792	0
Ökning av kortfristiga skulder	23 627	95 868
	2 786 001	3 183 104
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 369 771	1 450 589
Finansiella kostnader	408 882	952 880
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 756
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
	2 778 653	2 414 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 659 228	2 651 880
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 348	768 879

*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 1 268 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

Under året har föreningen extraamorterat 1 miljon kronor samt upprättat en amorteringsplan om en årlig amortering om 310 000 kronor. För att dra nytta av den nuvarande låga räntemiljön så har föreningen även förhandlat fram bundna räntor, i vilket styrelsen beslutade att binda hälften av lånet (15 miljoner kronor) på 5 år till en ränta om 1.21%. Sammantaget bidrar detta till att bibehålla och säkerställa föreningens mycket goda ekonomi även i framtiden.

I mars genomfördes leverantörsbyte avseende bredband och kabel-TV. Ny leverantör av bredband är OwnIT och ny leverantör av kabel-TV är Canal Digital. Förändringen gjordes huvudsakligen för att erhålla snabbare bredband till lägre kostnad.

Ombesiktning för OVK genomfördes under juni. Föreningen har därefter erhållit intyg om godkänd OVK gällande båda husen. Den 1 september ägde föreningens traditionsenliga trädgårdsmingel rum med god uppslutning av såväl gamla som nya medlemmar.

Under september gjordes en besiktning av socklarna till föreningens båda hus. Besiktningen utfördes av en anlitad konsult (fasadexpert). Enligt utlåtandet finns ett fåtal skador i putsen som bör åtgärdas. Upphandling avseende sockelreoveringen har gjorts under hösten.

Under året har frågan om installation av laddningsstolpar för elbil/laddhybrid diskuterats med grannföreningen i samfälligheten. En enkät angående medlemmarnas behov av laddningsmöjligheter genomfördes i december. Frågan kommer att utredas vidare med hjälp av en el-konsult under 2017.

Under året har rensning av dagvattenbrunnar genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	522	656	649	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 795	8 050	8 050	8 178
Elkostnad/m ² totalyta	42	48	54	72
Värmekostnad/m ² totalyta	89	92	88	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	15	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	244	279	329
Soliditet (%)	79	78	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-349	-487	-709	288
Nettoomsättning (tkr)	2 594	2 888	2 860	2 832

Ytavgifter 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	1 114 171	117 390	120 000	876 781
S:a bundet eget kapital	116 849 171	117 390	120 000	116 611 781
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-645 660	-117 390	-606 533	78 263
Årets resultat	-349 371	-349 371	486 533	-486 533
S:a ansamlad förlust	-995 031	-466 761	-120 000	-408 270
S:a eget kapital	115 854 140	-349 371	0	116 203 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-349 371
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-528 270
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 390
summa balanserat resultat	-995 031

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-995 031

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 593 864	2 887 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	189 252
Summa rörelseintäkter		2 593 864	3 076 854
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 215 793	-1 267 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 532	-104 738
Personalkostnader	Not 6	-33 446	-78 795
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 300	-1 170 300
Summa rörelsekostnader		-2 540 071	-2 620 889
RÖRELSERESULTAT		53 793	455 964
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 718	10 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 882	-952 880
Summa finansiella poster		-403 164	-942 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-349 371	-486 533
ÅRETS RESULTAT		-349 371	-486 533

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	144 166 436	145 336 736
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		144 166 436	145 336 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 166 436	145 336 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 536	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	891 393	69 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	97 178
Summa kortfristiga fordringar		894 929	166 328
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 767 835	2 651 880
Summa kassa och bank		1 767 835	2 651 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 662 764	2 818 208
SUMMA TILLGÅNGAR		146 829 200	148 154 944

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 114 171	876 781
Summa bundet eget kapital		116 849 171	116 611 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-645 660	78 263
Årets resultat		-349 371	-486 533
Summa fritt eget kapital		-995 031	-408 270
SUMMA EGET KAPITAL		115 854 140	116 203 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	30 190 000	31 500 000
Summa långfristiga skulder		30 190 000	31 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	310 000	0
Leverantörsskulder		117 361	133 930
Skatteskulder		105 462	103 320
Övriga skulder		0	13 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	252 237	200 892
Summa kortfristiga skulder		785 060	451 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 829 200	148 154 944

Tilläggsupplysningar

Belopp 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, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 042 046	2 565 360
Hysesbortfall	-60 682	-29 498
Hyor parkering	210 016	131 580
Hyor garage	115 200	220 160
Kabel-TV intäkter	109 872	0
Elintäkter	174 284	0
Överlåtelse/pantsättning	3 146	0
Öresutjämning	-18	0
	2 593 864	2 887 602

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	17 567
Elintäkter	0	167 457
Överlåtelse/pantsättning	0	4 225
Öresutjämning	0	3
	0	189 252

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 500	55 279
	Fastighetsskötsel beställning	4 063	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 194	50 139
	Snöröjning/sandning	92 756	61 404
	Städning entreprenad	54 910	53 978
	Mattvätt/Hyrmattor	12 215	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 400	30 000
	Hissbesiktning	2 671	0
	Bevakning	2 870	0
	Garage	4 892	0
	Gård	7 249	0
	Serviceavtal	37 603	32 317
	Förbrukningsmateriel	4 683	4 710
	Brandskydd	6 500	0
		335 506	287 827
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 585	6 936
	Tvättstuga	0	1 962
	Installationer	0	39 747
	VVS	6 133	0
	Ventilation	3 948	0
	Elinstallationer	7 610	0
	Hiss	0	4 988
	Mark/gård/utemiljö	11 503	0
	Vattenskada	3 197	0
		36 976	53 632
	Taxebundna kostnader		
	El	164 069	189 238
	Värme	349 895	360 768
	Vatten	66 173	57 101
	Sophämtning/renhållning	33 633	46 298
		613 770	653 405
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 640	30 922
	Kabel-TV	87 765	138 692
	Bredband	47 880	0
	Övriga fastighetskostnader	0	50 373
		176 285	219 987
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 256	52 206
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 215 793	1 267 057

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	187	0
	Tele- och datakommunikation	3 136	2 659
	Revisionsarvode extern revisor	1 250	14 750
	Föreningskostnader	3 764	8 360
	Fritids- och trivselkostnader	2 739	0
	Förvaltningsarvode	56 520	45 120
	Förvaltningsarvoden övriga	5 201	0
	Administration	4 219	2 766
	Korttidsinventarier	0	4 264
	Konsultarvode	33 116	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 400	5 200
	Övriga driftskostnader	0	21 619
		120 532	104 738
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	27 000	58 494
	Sociala kostnader	6 446	15 202
	Övriga personalkostnader	0	5 099
		33 446	78 795
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 170 300	1 170 300
		1 170 300	1 170 300

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	149 200 000	149 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	149 200 000	149 200 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 863 264	-2 692 964
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 170 300	-1 170 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 033 564	-3 863 264
	Planenligt restvärde vid årets slut	144 166 436	145 336 736
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 170 000	32 170 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	24 400 000
		81 000 000	76 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	76 400 000
		81 000 000	76 400 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 834	162 834
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	162 834	162 834
	Ackumulerade 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	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	0	108
	Klientmedel hos SBC	891 393	0
	Övriga kortfristiga fordringar	0	69 042
		891 393	69 150

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	TV/Bredband	0	34 673
	Försäkring	0	11 128
	Förvaltningsarvode	0	11 300
	Fastighetsskötsel	0	12 500
	Markskötsel	0	15 386
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	2 500
	Samfällighetsavgift	0	4 491
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	5 200
		0	97 178

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	876 781	929 917
	Reservering enligt stadgar	117 390	0
	Reservering enligt stämmobeslut	120 000	120 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-173 136
	Vid årets slut	1 114 171	876 781

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken		0	10 500 000	
	Handelsbanken		0	10 500 000	
	Handelsbanken	0,750 %	10 000 000	10 500 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,900 %	5 500 000	0	Rörligt
	Handelsbanken	1,210 %	5 000 000	0	2021-12-30
	Handelsbanken	1,210 %	10 000 000	0	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		30 500 000	31 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-310 000	0	
			30 190 000	31 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 950 000 kr.

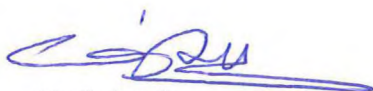
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 800 000	35 800 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Förutom ovan nämnda sockelrenovering planeras under 2017 en ommålning av P-rutor och nummer för P-platser.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	27 000	32 530
	Sociala avgifter	7 806	0
	Revisionsarvode	0	14 250
	Fjärrvärme	0	48 714
	El	0	18 712
	Sophämtning	0	8 036
	Förutbetalda avgifter och hyror	217 431	78 650
		252 237	200 892

Styrelsens underskrifter

Danderyd den 16 / 4 2017



Martin Lundberg
Ordförande



Peter Ståhl
Sekreterare



Sixten Fagerström
Kassör



Kari Agger
Ledamot



Christina Hornberger Thyblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Charlottenberg 2 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Charlottenberg 2 för år 2016 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 revisionssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 5 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor