

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2090.
- 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.

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 parkering (även med laddplatser), tvättstuga, lekplats, vatten- och avloppsledning.

Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elina Öberg	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

ValberedningLena Bohlin
Tom Thyblad

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 14	2002	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

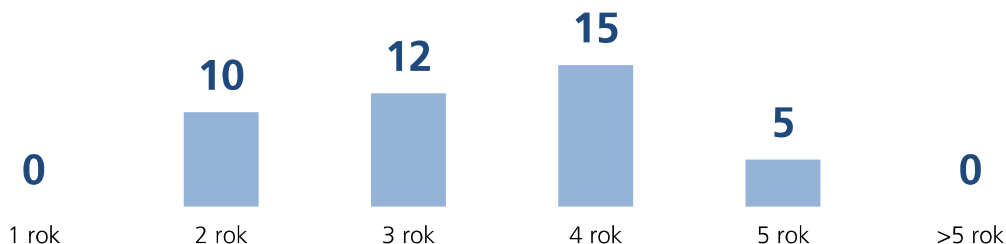
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytorFastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 900 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 30 med laddmöjlighet, 50 platser med elstolpe, varav 10 med laddmöjlighet för elbilar, 12 gästparkeringsplatser (betalplatser) och 27 gatuplatser. Gemensamhetsanläggningen består även av tvättstuga, lekplats, vatten- och avloppsledningar samt garage.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2090. Underhållsplanen uppdaterades 2022-10-17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av pump och injustering av ventiler i undercentral	2022	
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.
Sockelrenovering	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hissar	2023/24	Uppskattad kostnad om ca 240 tkr.
Målning i trapphus och garage	2023/24	Uppskattad kostnad om ca 300 tkr.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Niklas Schütt Finsnickeri
Städning	Maries Puts & Städ AB
Markskötsel	Crafttech
Snöröjning	Crafttech
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Telenor
El	Stockholms Elbolag AB
Värme	Norrenergi
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning / Tidningsåtervinning	Pre-zero / 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.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

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.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt solid. Kassabehållningen och likviditeten bedöms inneha en god balans för att möta löpande betalningar och planerat underhåll, samt ger flexibilitet för såväl framtida investeringar som oförutsedda utgifter.

Solcellsinvesteringen har efter tre fulla kalenderår i drift producerat mycket bra och bidrar till den goda ekonomin i föreningen. Totalt från start har solcellerna levererat ca 218 MWh under ca 37 månader, vilket ger en genomsnittlig årsleverans om ca 75 MWh, jämfört med planerade 66 MWh per år. Därutöver har föreningen ett förmånligt bundet el-avtal som löper fram till år 2026.

Föreningens lån uppgår per 2022-12-31 till MSEK 26,8 (27,1 per 2021-12-31). Enligt fastlagd amorteringsplan (ca 1% av lånen) har amortering om 260 tkr skett under året. Lånekostnaden var under året 228 tkr, och har en genomsnittlig ränta om 0,87%, där lånen innehar fast ränta fram till och med senare delen av 2024 respektive i juni 2026. Föreningen påverkas således inte av ränteförändringar under kommande åren. Skulle föreningens ränta öka med en procentenhet när villkorsändring sker innebär det en ökad räntekostnad om 230 tkr år 2025.

De bundna avtalen för såväl el som räntor har således motat det allmänna inflationstrycket för föreningens kostnader, som under året dock har ökat något jämfört med förgående år. På kostnadssidan har investering i laddstationer för elbilar fortsatt, där föreningen nu har tillgång till 40 stycken parkeringsplatser med laddmöjlighet. Därutöver, har trädgårdsentreprenad och behov av underhåll och reparationer tillkommit något tidigare än planerat underhåll.

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

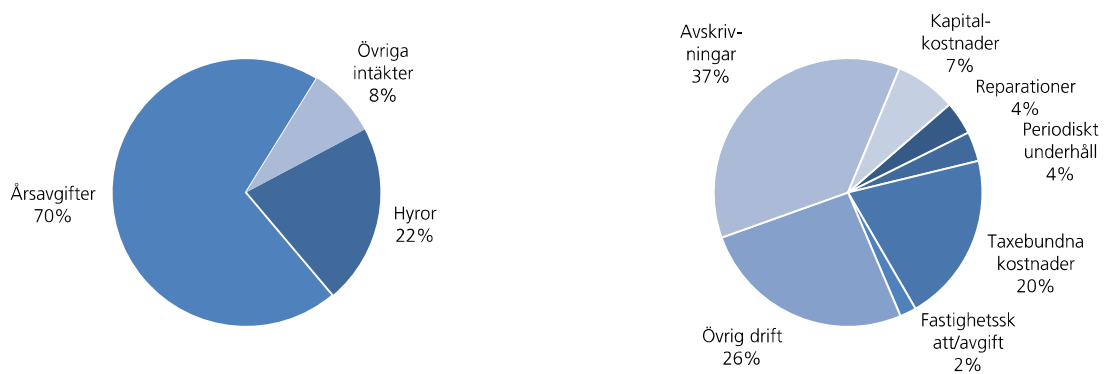
Sammantaget innebar det hela att styrelsen beslutade om en höjning av medlemsavgifterna om 5% med start per 2023-01-01. För att proaktivt ta höjd för rådande inflationstryck samt att bundna el- respektive låneavtal löper ut kommande år planeras även ytterligare en till avgiftshöjning omkring 5% inom några år, samt om möjligt, extra amortering under kommande åren.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5%

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 211 184	1 727 616
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 799 197	2 604 600
Finansiella intäkter	2 609	2 691
Ökning av kortfristiga skulder	12 669	0
	2 814 476	2 607 290
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 789 876	1 466 610
Finansiella kostnader	235 655	292 759
Ökning av kortfristiga fordringar	570 803	28 142
Minskning av långfristiga skulder	259 772	272 492
Minskning av kortfristiga skulder	0	63 720
	2 856 106	2 123 723
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 169 553	2 211 184
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-41 630	483 568

*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 1 519 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

Byte till ny energieffektiv pump och injustering av varmvatten i värme/undercentral.

Ett av laddstationer för elbilar färdigställt. 8 nya platser i garaget och 2 nya platser utomhus.

Investerat i nya takfläktar till garaget.

Vattenläckage från duschrum i hus 10 till underliggande lägenhet är under åtgärd och juridisk hantering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	501	501	527	527
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 852	6 918	6 988	7 313
Elkostnad/m ² totalyta	27	32	13	47
Värmekostnad/m ² totalyta	102	103	96	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	22	22	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	75	78	78
Soliditet (%)	81	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-396	-325	-275	-263
Nettoomsättning (tkr)	2 807	2 521	2 563	2 677

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	1 455 265	120 000	0	1 335 265
S:a bundet eget kapital	117 190 265	120 000	0	117 070 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 968 852	-120 000	-324 529	-2 524 323
Årets resultat	-396 175	-396 175	324 529	-324 529
S:a fritt eget kapital	-3 365 026	-516 175	0	-2 848 852
S:a eget kapital	113 825 239	-396 175	0	114 221 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-396 175
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 848 851
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
summa balanserat resultat	-3 365 026

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

114 145
-3 250 881

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 806 706	2 521 003
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-7 509	83 597
Summa rörelseintäkter		2 799 197	2 604 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 543 783	-1 308 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 715	-82 037
Personalkostnader	Not 6	-95 378	-76 304
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 450	-1 172 450
Summa rörelsekostnader		-2 962 326	-2 639 060
RÖRELSERESULTAT		-163 129	-34 460
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 609	2 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 655	-292 759
Summa finansiella poster		-233 046	-290 068
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-396 175	-324 529
ÅRETS RESULTAT		-396 175	-324 529

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	138 177 436	139 349 886
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		138 177 436	139 349 886
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 177 436	139 349 886
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 336	31 972
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 212 818	898 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	317 328	82 333
Summa kortfristiga fordringar		1 541 481	1 012 915
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	350 000	0
		350 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 025 850	1 375 243
Summa kassa och bank		1 025 850	1 375 243
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 917 331	2 388 158
SUMMA TILLGÅNGAR		141 094 767	141 738 044

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 455 265	1 335 265
Summa bundet eget kapital		117 190 265	117 070 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 968 852	-2 524 323
Årets resultat		-396 175	-324 529
Summa fritt eget kapital		-3 365 026	-2 848 852
SUMMA EGET KAPITAL		113 825 239	114 221 413
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	26 550 345	26 810 117
Summa långfristiga skulder		26 550 345	26 810 117
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	259 772	259 772
Leverantörsskulder		108 952	86 597
Skatteskulder		125 076	121 296
Övriga skulder		5 829	12 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	219 554	225 852
Summa kortfristiga skulder		719 183	706 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 094 767	141 738 044

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.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Solcellsanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 959 400	1 959 400
Hyror garage/parkering	0	5 557
Hyror parkering	236 193	141 694
Hyror garage	369 267	165 760
Kabel-TV intäkter	100 296	100 296
Elintäkter moms	137 897	133 841
Elintäkter avräkning	-2 147	14 521
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	4	1
	2 806 706	2 521 003

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	3 190	58 852
Fakturerade kostnader moms	-23 778	23 778
Övriga intäkter	13 079	967
	-7 509	83 597

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	69 980	56 980
	Fastighetskötsel beställning	6 359	2 030
	Fastighetskötsel gård beställning	84 267	17 119
	Snöröjning/sandning	76 493	58 671
	Städning entreprenad	52 292	50 920
	Mattvätt/Hyrmattor	21 598	20 290
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	34 500
	Hissbesiktning	3 856	3 714
	Myndighetstillsyn	0	7 280
	Gård	150	2 719
	Serviceavtal	15 894	31 074
	Förbrukningsmateriel	516	15 643
	Teleport/hissanläggning	22 839	6 150
	Brandskydd	10 180	0
		364 424	307 090
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 006
	Sophantering/återvinning	225	22 500
	Entré/trapphus	8 198	0
	Lås	7 035	13 966
	VVS	25 911	24 413
	Värmeanläggning/undercentral	13 214	3 278
	Ventilation	64 456	6 838
	Elinstallationer	4 877	3 223
	Tak	1 215	0
	Garage/parkering	4 891	22 992
		130 022	101 216
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	33 698	0
	Garage/parkering	80 447	0
		114 145	0
	Taxebundna kostnader		
	El	103 754	123 709
	Värme	400 774	401 514
	Vatten	81 497	84 565
	Sophämtning/renhållning	66 721	62 972
		652 746	672 760
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 862	39 976
	Samfällighetsavgift	75 000	16 823
	Kabel-TV	0	61 245
	Bredband	101 786	47 881
		218 648	165 925
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	63 798	61 278
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 543 783	1 308 269

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	313
	Medlemsinformation	796	958
	Tele- och datakommunikation	2 597	-103
	Inkassering avgift/hyra	513	463
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 813
	Föreningskostnader	3 075	450
	Styrelseomkostnader	1 114	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 512	3 242
	Förvaltningsarvode	53 490	39 264
	Förvaltningsarvoden övriga	0	952
	Administration	13 965	5 916
	Konsultarvode	44 807	7 500
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 580
		150 715	82 037
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	60 000
	Sociala kostnader	20 378	16 304
		95 378	76 304
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 170 300	1 170 300
	Markinventarier	2 150	2 150
		1 172 450	1 172 450

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 241 400	150 241 400
	Utgående anskaffningsvärde	150 241 400	150 241 400
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 891 514	-9 719 064
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 172 450	-1 172 450
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 063 964	-10 891 514
	Planenligt restvärde vid årets slut	138 177 436	139 349 886
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 170 000	32 170 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	36 000 000
		116 000 000	95 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	116 000 000	95 000 000
		116 000 000	95 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	63 992	62 669
	Klientmedel hos SBC	733 140	667 903
	Fordringar	3 125	0
	Fordringar kreditfakturor	1 997	0
	Räntekonto hos SBC	410 563	168 037
		1 212 818	898 610
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Intäktsreglering parkering/ garage	317 328	82 333
		317 328	82 333

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
SHB Kortränta	350 000	350 000	0
	350 000	350 000	0

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 335 265	1 252 140
Reservering enligt stadgar	120 000	120 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-36 875
Vid årets slut	1 455 265	1 335 265

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,890 %	9 500 000	9 575 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,890 %	3 227 397	3 269 889	2026-06-30
Nordea	0,860 %	14 082 720	14 225 000	2024-12-18
Summa skulder till kreditinstitut		26 810 117	27 069 889	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-259 772	-259 772	
		26 550 345	26 810 117	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 511 257 kr.

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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 800 000	35 800 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	7 278	7 373
	Avgifter och hyror	212 276	218 479
		219 554	225 852

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Etapp 4 av laddstationer färdigställt i januari 2023. 9 nya platser i garaget.

Styrelsens underskrifter

Danderyd den / 2023

DocuSigned by:

Christina Hornberger Thyblad

B629DE84C3B1481...

Eva Christina Hornberger Thyblad
Ordförande

DocuSigned by:

Sixten Fagerström

63412ED84C7D405...

Sixten Fagerström
Ledamot

DocuSigned by:

Hanna Fagerström

D692B32F54B845E...

Hanna Fagerström
Ledamot

DocuSigned by:

Erik Gudmundsson

173347B56C1E41D...

Erik Gudmundsson
Ledamot

DocuSigned by:

Marit Tiefenthal

0665C3AF217646F...

Marit Tiefenthal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

DocuSigned by:

Elina Öberg

17E51FCABEEF494...

Elina Öberg
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 2022.

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 2022 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 uppger, 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. Risker 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 2022 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuse-rar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdel-ser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går ige-nom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om an-svarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag grans-kat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2023-05-31

DocuSigned by:

Elina Öberg

17E51FCABEEF494...

Elina Öberg

Auktoriserad revisor