



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Danderyd Sjukhuset S:1. Föreningens andel är 43 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, grönområde, tvättstuga, väg och lekplats..

Styrelsen

Erik Anders Eliasson	Ledamot
Sixten Per-Olof Fagerström	Ledamot
Hanna Cecilia Fagerström	Ledamot
Eva Christina Hornberger Thyblad	Ledamot
Anna Marit Tiefenthal	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 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 2019-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-20. Med anledning av beslut gällande installation av solpaneler.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 14	2002	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.

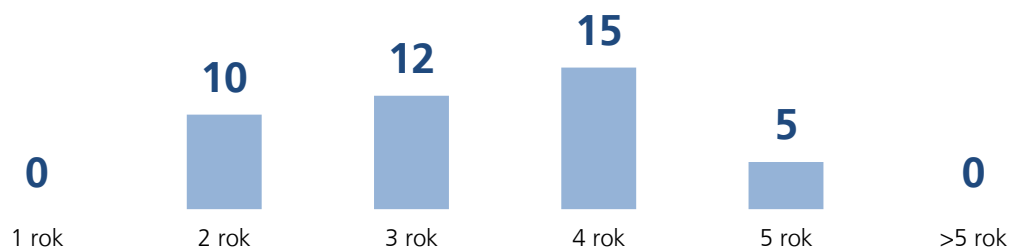
Värdeåret är 2003.

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 4 med ladd-möjlighet 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 2019-12-14.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning i entréer	2019	
Stampsolning	2018	Utfört i första kvartalet 2018.
Sockelreovering	2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning i trapphus och garage	2021	Uppskattad kostnad om ca 300 tkr.
Byte/injustering av ventiler till d:o	2023	Uppskattad kostnad om ca 210 tkr.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Minskningen av likvida medel beror till stor del på årets solcellsinvestering (ca 1,1 MSEK) och amorteringar. Föreningens kassabehållning har en god balans för att möta löpande betalningar och underhåll, samt ger flexibilitet för investeringar.

Föreningen har under året utfört en översyn av befintliga lån vilket inneburit sänkt ränta på den rörliga delen av lånen, samt bundit ett av lånen om 9,7 MSEK på 5 år (fram till 2024) till en ränta om 0,89%. Sammantaget betalar föreningen nu en viktad ränta om 1,04%.

Föreningen tillämpar sund kostnadsdisciplin och årets rörelsekostnader är i princip på samma nivå som föregående år. Därutöver kommer de under året installerade solcellerna på fastigheterna förväntas sänka föreningens el-kostnader, vilket kan innebära sänkta medlemsavgifter framgent.

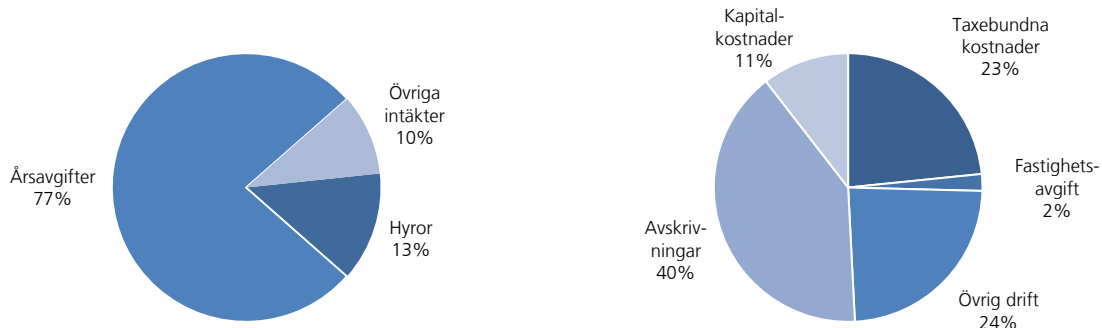
Den långtidsbudget som föreningen tillämpar påvisar motståndskraft mot både oväntade kostnadsökningar och räntehöjningar. Föreningen klarar en räntenivå om ca 3% (ökning från dagens ränta om 1,04%) utan att behöva höja medlemsavgifterna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 519 193	2 902 123
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 677 029	2 704 336
Finansiella intäkter	2 896	3 080
Minskning kortfristiga fordringar	6 564	0
Ökning av kortfristiga skulder	42 118	52 500
	2 728 606	2 759 916
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 465 102	1 476 199
Finansiella kostnader	305 578	293 059
Ökning av materiella anläggningstillgångar	946 175	32 250
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 338
Minskning av långfristiga skulder	302 500	1 310 000
	3 019 355	3 142 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 228 444	2 519 193
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-290 749	-382 931

*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 1 377 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

Förenings projekt med att installera solceller har färdigställts. En godkänd oberoende slutbesiktning ägde rum den 16e oktober 2019. Framgent kommer ca 60% av föreningens årliga elkonsumtion vara egenproducerad.

Målning av entréerna ägde rum under april - maj månad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	527	527	522	522
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 313	7 390	7 725	7 795
Elkostnad/m ² totalyta	47	54	49	42
Värmekostnad/m ² totalyta	98	98	102	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	15	16	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	75	77	104
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-263	-232	-537	-349
Nettoomsättning (tkr)	2 677	2 694	2 745	2 594

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	1 156 140	120 000	-15 281	1 051 421
S:a bundet eget kapital	116 891 140	120 000	-15 281	116 786 421
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 806 529	-120 000	-216 862	-1 469 668
Årets resultat	-263 206	-263 206	232 143	-232 143
S:a ansamlad förlust	-2 069 735	-383 206	15 281	-1 701 810
S:a eget kapital	114 821 405	-263 206	0	115 084 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-263 206
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 686 530
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-120 000</u>
summa balanserat resultat	-2 069 736

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

<u>24 000</u>
-2 045 736

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 676 729	2 694 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	10 062
Summa rörelseintäkter		2 677 029	2 704 336
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 290 343	-1 311 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 863	-97 998
Personalkostnader	Not 6	-66 896	-66 908
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 450	-1 170 300
Summa rörelsekostnader		-2 637 552	-2 646 499
RÖRELSERESULTAT		39 476	57 837
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 896	3 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 578	-293 059
Summa finansiella poster		-302 682	-289 979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-263 206	-232 143
ÅRETS RESULTAT		-263 206	-232 143

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	141 631 811	141 858 086
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		141 631 811	141 858 086
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 631 811	141 858 086
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 835	3 536
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 154 649	813 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 245	87 221
Summa kortfristiga fordringar		1 172 729	903 885
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 205 479	1 771 636
Summa kassa och bank		1 205 479	1 771 636
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 378 208	2 675 521
SUMMA TILLGÅNGAR		144 010 019	144 533 607

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 156 140	1 051 421
Summa bundet eget kapital		116 891 140	116 786 421
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 806 529	-1 469 668
Årets resultat		-263 206	-232 143
Summa fritt eget kapital		-2 069 735	-1 701 810
SUMMA EGET KAPITAL		114 821 405	115 084 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 105 000	13 535 000
Summa långfristiga skulder		24 105 000	13 535 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 511 250	15 383 750
Leverantörsskulder		197 748	95 299
Skatteskulder		113 988	111 384
Övriga skulder		14 294	14 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	246 334	308 961
Summa kortfristiga skulder		5 083 614	15 913 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 010 019	144 533 607

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Solcellsanläggning	25 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 062 526	2 062 526
Hyror garage/parkering	20 564	38 883
Hyror parkering	120 013	117 304
Hyror garage	211 732	215 688
Kabel-TV intäkter	100 296	100 296
Elintäkter	157 431	152 114
Överlåtelse/pantsättning	4 175	7 466
Öresutjämnning	-9	-3
	2 676 729	2 694 274

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	300	10 062
	300	10 062

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 490	37 500
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 888
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 481	53 481
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 117	1 100
	Snöröjning/sandning	70 031	57 515
	Städning entreprenad	47 558	46 287
	Städning enligt beställning	3 816	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 235	11 761
	Hissbesiktning	5 842	3 434
	Gård	0	4 569
	Serviceavtal	36 582	31 021
	Förbrukningsmateriel	14 162	0
	Teleport/hissanläggning	3 450	3 378
		332 764	251 934
	Reparationer		
	Entré/trapphus	5 898	6 745
	Lås	2 017	18 554
	VVS	0	42 203
	Mark/gård/utemiljö	0	9 736
	Garage/parkering	0	21 267
		7 915	98 505
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	24 000	0
	Garage/parkering	0	15 281
		24 000	15 281
	Taxebundna kostnader		
	El	183 175	212 476
	Värme	382 095	381 791
	Vatten	65 578	56 916
	Sophämtning/renhållning	51 180	52 204
		682 028	703 387
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 837	34 087
	Samfällighetsavgift	50 000	50 000
	Kabel-TV	50 085	54 065
	Bredband	47 880	47 880
		185 802	186 032
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 834	56 154
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 290 343	1 311 293

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 406	0
	Tele- och datakommunikation	5 120	4 894
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	15 779
	Föreningskostnader	6 585	5 638
	Styrelseomkostnader	4 950	2 360
	Fritids- och trivselkostnader	2 665	2 408
	Förvaltningsarvode	47 485	46 630
	Förvaltningsarvodena övriga	2 990	5 991
	Administration	6 922	4 188
	Konsultarvode	6 330	3 500
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 310
		107 863	97 998
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	52 000
	Löner	3 000	0
	Sociala kostnader	13 896	14 908
		66 896	66 908
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 170 300	1 170 300
	Markinventarier	2 150	0
		1 172 450	1 170 300

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	149 232 250	149 200 000
	Nyanskaffningar	946 175	32 250
	Utgående anskaffningsvärde	150 178 425	149 232 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 374 164	-6 203 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 172 450	-1 170 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 546 614	-7 374 164
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 631 811	141 858 086
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 170 000	32 170 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	27 000 000
		95 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	81 000 000
		95 000 000	81 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	10 013
	Skattekonto	56 477	55 558
	Klientmedel hos SBC	1 022 965	747 557
	Fordringar	67 345	0
	Fordringar kreditfakturor	3 750	0
	Avräkning övrigt	3 926	0
	OBS konto	187	0
		1 154 649	813 128

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	Justerad garage och parkeringsintäkt	0	87 221		
	Fastighetsskötsel	14 245	0		
		14 245	87 221		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	1 051 421	1 234 171		
	Reservering enligt stadgar	120 000	120 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-15 281	-302 750		
	Vid årets slut	1 156 140	1 051 421		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,890 %	4 356 250	5 403 750	2020-01-03
	Handelsbanken	1,210 %	4 835 000	4 890 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,210 %	9 700 000	9 800 000	2021-12-30
	Handelsbanken	0,890 %	9 725 000	9 825 000	2024-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		28 616 250	29 918 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 511 250	-15 383 750	
			24 105 000	14 535 000	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 841 250 kr.				
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31		
	Fastighetsinteckningar	35 800 000	35 800 000		
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	Ränta	9 370	27 602		
	Avgifter och hyror	225 089	249 109		
	Installationer	0	32 250		
	Förvaltningsarvode	11 875	0		
		246 334	308 961		
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT				
	Föreningen för diskussion inom samfälligheten om eventuell installation av laddstolpar för elbilar i garaget.				

Styrelsens underskrifter

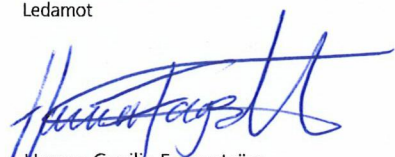
Danderyd den 20/4 2020



Erik Anders Eliasson
Ledamot



Sixten Per-Olof Fagerström
Ledamot



Hanna Cecilia Fagerström
Ledamot



Eva Christina Hornberger Thyblad
Ledamot



Anna Marit Tiefenthal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2020



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 2019.

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 2019 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.

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 revisions sed 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 Brf Charlottenberg 2 för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

Solna den 28/4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 062 000	2 062 526	2 062 000
Hyror garage/parkering	0	20 564	0
Hyror parkering	151 000	120 013	111 000
Hyror garage	105 000	211 732	218 000
Kabel-TV intäkter	100 000	100 296	100 000
Elintäkter	171 000	157 431	168 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 175	0
Öresutjämnning	0	-9	0
Övriga intäkter	0	300	0
	2 589 000	2 677 029	2 659 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-52 000	-53 490	-53 000
Fastighetskötsel beställning	-4 000	0	-4 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-57 000	-53 481	-56 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	-27 117	0
Snöröjning/sandning	-75 000	-70 031	-75 000
Städning entreprenad	-50 000	-47 558	-47 000
Städning enligt beställning	0	-3 816	0
Mattvätt/Hymattor	-13 000	-17 235	-13 000
Hissbesiktning	-4 000	-5 842	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Garage	-2 000	0	0
Gård	-4 000	0	-3 000
Serviceavtal	-33 000	-36 582	-34 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-14 162	-10 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-3 450	-4 000
Brandskydd	0	0	-5 000
	-311 000	-332 764	-307 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-5 898	0
Lås	0	-2 017	0
	-50 000	-7 915	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
Entré/trapphus	0	-24 000	0
Elinstallationer	-100 000	0	0
	-100 000	-24 000	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-135 000	-183 175	-200 000
Värme	-400 000	-382 095	-400 000
Vatten	-57 000	-65 578	-64 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-51 180	-51 000
	-647 000	-682 028	-715 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-37 837	-33 000
Samfällighetsavgift	-50 000	-50 000	-50 000
Kabel-TV	-57 000	-50 085	0
Bredband	-50 000	-47 880	-100 000
	-195 000	-185 802	-183 000

BUDGET forts.	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 834	-57 834	-60 000
	-57 834	-57 834	-60 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 406	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 120	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 125	-16 125	-16 000
Föreningskostnader	-6 000	-6 585	-6 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-4 950	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 665	-4 000
Förvaltningsarvode	-47 500	-47 485	-48 000
Förvaltningsarvoden övriga	-7 000	-2 990	-10 000
Administration	-4 000	-6 922	-4 000
Konsultarvode	0	-6 330	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-99 625	-107 863	-102 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	-3 000	0
Styrelsearvode	0	-50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	0	-13 896	15 000
	0	-66 896	65 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 171 000	-1 170 300	-1 171 000
Markinventarier	-1 500	-2 150	0
	-1 172 500	-1 172 450	-1 171 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 632 959	-2 637 552	-2 623 000
RÖRELSERESULTAT	-43 959	39 476	36 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 843	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Låneräntor	-259 000	-305 569	-290 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
	-259 000	-302 682	-290 000
RESULTAT	-302 959	-263 206	-254 000

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