



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Charlottenberg 2

 sbc



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2073.
- 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 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 parkeringsplatser, garage, tvättstuga, trädgård, snöröjning.

##### Styrelsen

Eva Kari Agger	Ledamot
Sixten Per-Olof Fagerström	Ledamot
Eva Christina Hornberger Thyblad	Ledamot
Erik Karl Martin Lundberg	Ledamot
Kurt Jean Peter Ståhl	Ledamot

Jessica Maria Jällgård Söderström      Suppleant

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 2017-05-30.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sjukhuset 14	2002	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

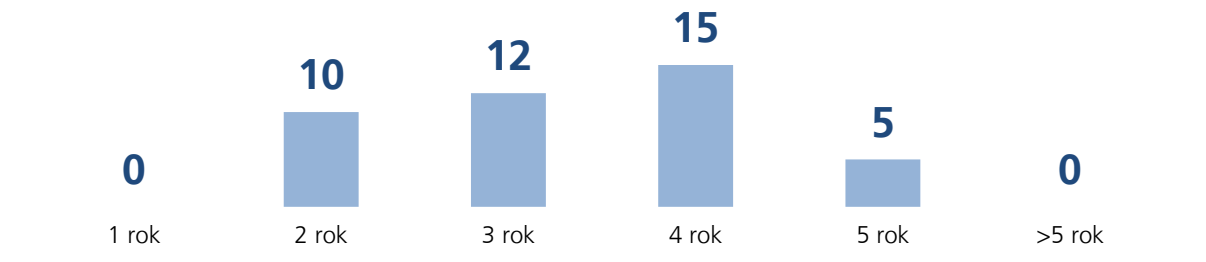
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas boarea är enligt taxeringsbeskedet 3 913 m<sup>2</sup>, varav 3 913 m<sup>2</sup> 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 avloppsledning, 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 2073.  
Underhållsplanen uppdaterades 2017-12-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Sockelrenovering	2017	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stamspolning	2018	Utfört i första kvartalet 2018.
Målning i entréer och trapphus	2019	Troligen under 2019.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetskötsel	SÅ Mycket Enklare AB
Städning	Maries Puts & Städ AB
Markskötsel	Team Wählin AB
Snöröjning	Team Wählin AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
El	E.ON
Värme	Norrenergi
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Stena Recycling AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Bredband	OwnIT



### **Föreningens ekonomi**

Under 2017 ökade intäkterna med 6,5 %. Rensat för extraordinära investeringar och renoveringar ökade de jämförbara kostnaderna med 8,2%, mestadels hänfört till taxebundna kostnader. Samtidigt minskade årets räntekostnader med -26,6%, som ett resultat av omförhandlade räntor och amortering om 271 tkr under året. Per den 31 december uppgår de långfristiga lånen till 30,2 miljoner. Årets rörelseresultat är -241 tkr. Rensat för de extraordinära kostnaderna landar årets rörelseresultat på 41 tkr, att jämföras med 53 tkr föregående år.

Trots den större sockelrenoveringen och diverse fastighetsunderhåll, som omnämns nedan under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret", bibehåller föreningen sin mycket goda ekonomi och har fortsatt starka ekonomiska nyckeltal såsom soliditet och likviditet. Kassabehållningen fortsatte att öka under året, vilket skapar god flexibilitet och underlättar finansiering av kommande möjliga investeringsalternativ, vilka kan sänka kostnader på sikt.

Styrelsen beslutade under året om en hyreshöjning om 1% per 2018-01-01, vilket kommer att öka föreningens intäkter med 20 420kr på årsbasis. Detta i syfte att säkerställa att föreningen bibehåller positivt rörelseresultat kommande åren. Dels för att ta höjd för framtida investeringar som bidrar till att minska föreningens kostnader över tid, men även som ett resultat av spolningen av stammar under 2018.

Styrelsen fortsätter att arbeta med kostnadskontroll och enligt den 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 2017-01-01 (uppdaterad i fjärde kvartalet 2017) en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030-12-31.

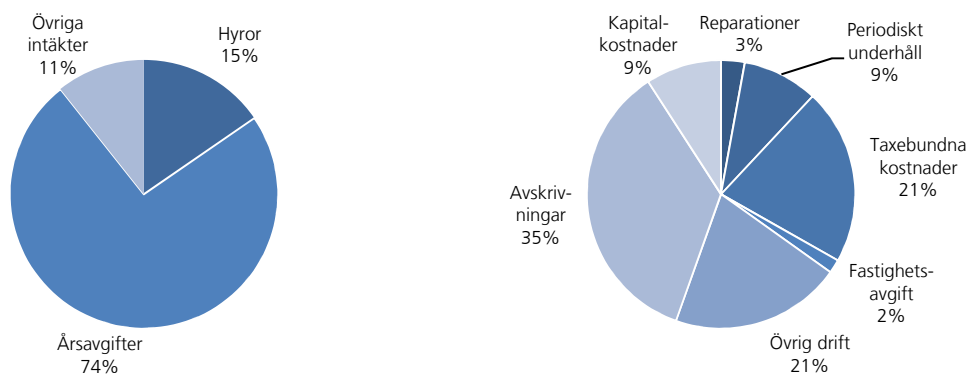
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 659 228</b>	<b>2 651 880</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 762 450	2 593 864
Finansiella intäkter	3 300	5 718
Minskning kortfristiga fordringar	0	162 792
Ökning av kortfristiga skulder	2 686	23 627
	<b>2 768 437</b>	<b>2 786 001</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 832 865	1 369 771
Finansiella kostnader	299 972	408 882
Ökning av kortfristiga fordringar	121 454	0
Minskning av långfristiga skulder	271 250	1 000 000
	<b>2 525 541</b>	<b>2 778 653</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 902 123</b>	<b>2 659 228</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>242 895</b>	<b>7 348</b>

\*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 1 315 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

Börvärdestryck på fläktar till båda husen har ökats. I Skogsslingan 10 har kanalstigare monterats på huvudkanal på vind för att öka tryck och forcera flödet. Under våren har ny armatur monterats i trapphusen, delvis omfattande nödbelysning som uppbackas av batterier. Ommålning av parkeringsrutor samt av siffror på gatan, övre och nedre parkeringen samt i garaget har genomförts.

Under juni-juli genomfördes en större sockelrenovering av båda husen.

Den 7 september ägde sedvanligt mingel i trädgården rum till vilket samtliga medlemmar var inbjudna.

På Skogsslingan har vägs skyltar satts upp med texten "Kör sakta - lekande barn". Rökluckorna på taken är besiktigade och godkända. Ventilationsfilter till elementen är genom styrelsens försorg inköpta och distribuerade till samtliga lägenheter.

I november gjordes en funktionskontroll av föreningens värmecentral. I december insattes LED-lampor i all utomhusarmatur såsom gatubelysning etc.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st  
Tillkommande medlemmar: 10 st  
Avgående medlemmar: 9 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	522	522	656	649
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 725	7 795	8 050	8 050
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	42	48	54
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	102	89	92	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	15	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	104	244	279
Soliditet (%)	79	79	78	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-537	-349	-487	-709
Nettoomsättning (tkr)	2 745	2 594	2 888	2 860

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 913 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	115 735 000	0	0	115 735 000
Fond för yttre underhåll	1 234 171	120 000	0	1 114 171
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>116 969 171</b>	<b>120 000</b>	<b>0</b>	<b>116 849 171</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 115 031	-120 000	-349 371	-645 660
Årets resultat	-537 387	-537 387	349 371	-349 371
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 652 418</b>	<b>-657 387</b>	<b>0</b>	<b>-995 031</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>115 316 753</b>	<b>-537 387</b>	<b>0</b>	<b>115 854 140</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-537 387
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-995 031
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 652 418</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>302 750</b>
	<b>-1 349 668</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 745 213	2 593 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 238	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 762 450</b>	<b>2 593 864</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 633 726	-1 215 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 379	-120 532
Personalkostnader	Not 6	-80 761	-33 446
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 300	-1 170 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 003 165</b>	<b>-2 540 071</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-240 715</b>	<b>53 793</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 300	5 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 972	-408 882
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-296 672</b>	<b>-403 164</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-537 387</b>	<b>-349 371</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-537 387</b>	<b>-349 371</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 142 996 136	144 166 436
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>142 996 136</b>	<b>144 166 436</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>142 996 136</b>	<b>144 166 436</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 536	3 536
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 253 706	891 393
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 257 242</b>	<b>894 929</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 769 871	1 767 835
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 769 871</b>	<b>1 767 835</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 027 113</b>	<b>2 662 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>146 023 249</b>	<b>146 829 200</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 234 171	1 114 171
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 969 171</b>	<b>116 849 171</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 115 031	-645 660
Årets resultat		-537 387	-349 371
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 652 418</b>	<b>-995 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>115 316 753</b>	<b>115 854 140</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 728 750	30 190 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 728 750</b>	<b>30 190 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 500 000	310 000
Leverantörsskulder		102 696	117 361
Skatteskulder		108 486	105 462
Övriga skulder		15 906	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	250 658	252 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 977 746</b>	<b>785 060</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>146 023 249</b>	<b>146 829 200</b>

## 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.

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

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 042 099	2 042 046
Hysesbortfall	29 473	-60 682
Hyror parkering	164 040	210 016
Hyror garage	231 491	115 200
Kabel-TV intäkter	100 296	109 872
Elintäkter	165 611	174 284
Överlåtelse/pantsättning	12 156	3 146
Öresutjämning	47	-18
	<b>2 745 213</b>	<b>2 593 864</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	17 238	0
	<b>17 238</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 000	62 500
	Fastighetsskötsel beställning	5 189	4 063
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 213	40 194
	Snöröjning/sandning	46 207	92 756
	Städning entreprenad	46 020	54 910
	Mattvätt/Hyrmattor	12 463	12 215
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 400
	Hissbesiktning	2 716	2 671
	Bevakning	2 943	2 870
	Gemensamma utrymmen	2 700	0
	Garage	0	4 892
	Gård	0	7 249
	Serviceavtal	32 377	37 603
	Förbrukningsmateriel	25 466	4 683
	Teleport/hissanläggning	3 300	0
	Brandskydd	14 733	6 500
		<b>297 326</b>	<b>335 506</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	4 585
	Tvättstuga	458	0
	Entré/trapphus	10 425	0
	Lås	245	0
	VVS	12 198	6 133
	Ventilation	15 000	3 948
	Elinstallationer	27 014	7 610
	Mark/gård/utemiljö	0	11 503
	Garage/parkering	29 009	0
	Vattenskada	0	3 197
		<b>94 349</b>	<b>36 976</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	-2 813	0
	Fasad	305 563	0
		<b>302 750</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	191 586	164 069
	Värme	398 153	349 895
	Vatten	63 325	66 173
	Sophämtning/renhållning	48 106	33 633
		<b>701 170</b>	<b>613 770</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 988	40 640
	Samfällighetsavgift	50 000	0
	Kabel-TV	54 033	87 765
	Bredband	47 880	47 880
		<b>182 901</b>	<b>176 285</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 230</b>	<b>53 256</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 633 726</b>	<b>1 215 793</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 619	187
	Medlemsinformation	451	0
	Tele- och datakommunikation	4 766	3 136
	Revisionsarvode extern revisor	15 500	1 250
	Föreningskostnader	5 638	3 764
	Fritids- och trivselkostnader	3 216	2 739
	Förvaltningsarvode	45 280	56 520
	Förvaltningsarvodena övriga	9 495	5 201
	Administration	2 749	4 219
	Konsultarvode	24 465	33 116
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	10 400
		<b>118 379</b>	<b>120 532</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	63 000	27 000
	Sociala kostnader	17 761	6 446
		<b>80 761</b>	<b>33 446</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 170 300	1 170 300
		<b>1 170 300</b>	<b>1 170 300</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	149 200 000	149 200 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>149 200 000</b>	<b>149 200 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 033 564	-3 863 264
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 170 300	-1 170 300
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 203 864</b>	<b>-5 033 564</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>142 996 136</b>	<b>144 166 436</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 170 000	32 170 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		<b>81 000 000</b>	<b>81 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
		<b>81 000 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	162 834	162 834
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>162 834</b>	<b>162 834</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-162 834	-162 834
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-162 834</b>	<b>-162 834</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	52 532	0
	Klientmedel hos SBC	1 132 252	891 393
	Fordringar	68 922	0
		<b>1 253 706</b>	<b>891 393</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 114 171	876 781
	Reservering enligt stadgar	120 000	117 390
	Reservering enligt stämmobeslut	0	120 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 234 171</b>	<b>1 114 171</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,750 %	9 925 000	10 000 000
	Handelsbanken	0,750 %	5 458 750	5 500 000
	Handelsbanken	1,210 %	4 945 000	5 000 000
	Handelsbanken	1,210 %	9 900 000	10 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 228 750</b>	<b>30 500 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 500 000	-310 000
			<b>14 728 750</b>	<b>30 190 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 678 750 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	35 800 000	35 800 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	0	27 000
	Sociala avgifter	0	7 806
	Ränta	28 776	0
	Avgifter och hyror	221 882	217 431
		<b>250 658</b>	<b>252 237</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

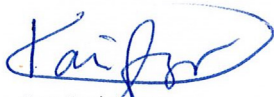
För att uppdatera föreningens stadgar hölls två extrastämmor, den 24 januari och den 12 mars 2018. Under januari-februari 2018 genomfördes en stamspolning, dels av gemensamma stammar, dels av påstick till kök och badrum i samtliga lägenheter.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Danderyd den 26 / 3 2018



Eva Kari Agger  
Ledamot



Sixten Per-Olof Fagerström  
Ledamot



Eva Christina Hornberger Thyblad  
Ledamot



Erik Karl Martin Lundberg  
Ledamot



Kurt Jean Peter Ståhl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2018



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 2017.

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 2017 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, förfälskning, 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 2017 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 fortlopande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 8 april 2018



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor