

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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

Sixten Per-Olof Fagerström	Ledamot
Hanna Cecilia Fagerström	Ledamot
Eva Christina Hornberger Thyblad	Ledamot
Jessica Maria Jällgård Söderström	Ledamot
Kurt Jean Peter Ståhl	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 2018-05-30.
Extra föreningsstämma hölls 2018-03-12. Extra stämma med anledning av nya stadgar..
Extra föreningsstämma hölls 2018-01-24. Extra stämma med anledning av nya stadgar..

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

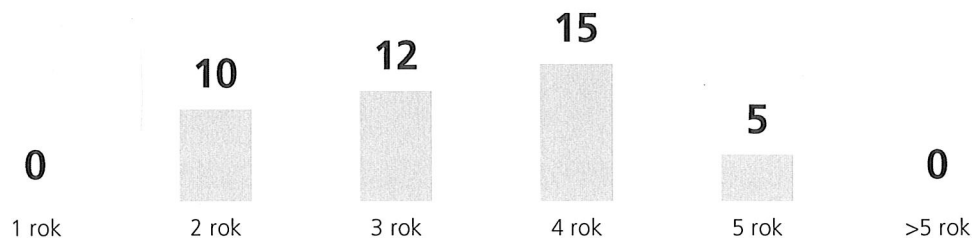
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är 4 900 m², varav 3 913 m² enligt taxeringsbeskedet 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 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 2083. Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018	Utfört i första kvartalet 2018.
Sockelreivering	2017	
Planerat underhåll	År	
Målning i entréer och trapphus	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	SÅ Mycket Enklare AB
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	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Bredband	OwnIT

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket tillfredsställande. Utöver fastlagd amorteringsplan om 310 tkr per år (ca 1% av totalt lånebelopp) har föreningen extra amorterat 1 miljon kronor under året. Trots detta har föreningen kvarvarande likvida medel om 2,5 miljoner kronor, vilket skapar god flexibilitet och underlättar finansiering av kommande möjliga investeringsalternativ, vilka kan sänka kostnader på sikt.

Per den 1 januari uppgår de långfristiga banklånen till 28,9 miljoner kronor. I ett scenario om ökade låneräntor stiger med +1% skulle föreningens räntekostnader stiga till 555 tkr per år (en ökning från nuvarande 265 tkr). Den långtidsbudget som föreningen tillämpar, vilken inkluderar både ökade kostnader på grund av inflation men även högre räntor, indikerar trots detta inget behov av ytterligare avgiftshöjningar för tillfället.

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.

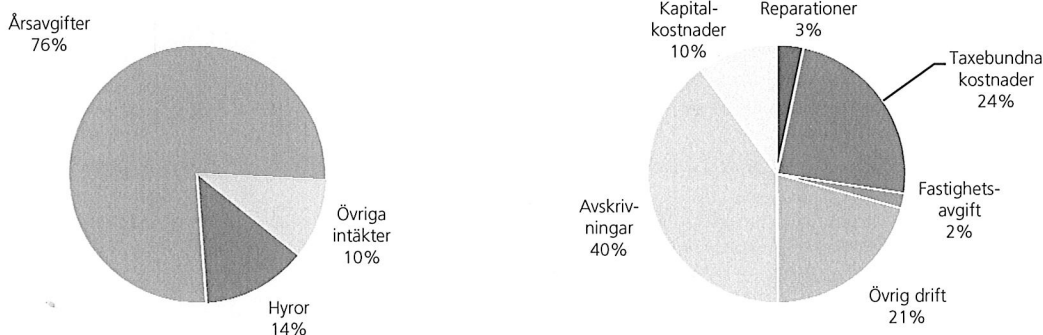
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 902 123	2 659 228
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 704 336	2 762 450
Finansiella intäkter	3 080	3 300
Ökning av kortfristiga skulder	52 500	2 686
	2 759 916	2 768 437
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 476 199	1 832 865
Finansiella kostnader	293 059	299 972
Ökning av materiella anläggningstillgångar	32 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	31 338	121 454
Minskning av långfristiga skulder	1 310 000	271 250
	3 142 846	2 525 541
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 519 193	2 902 123
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-382 931	242 895

*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 1 337 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

Från 1 januari 2018 genomfördes en avgiftshöjning med 1 % för att tillförsäkra en jämn kassabehållning till följd av tidigare sockelreovering och flera andra underhållsarbeten.

Under januari-februari 2018 genomfördes en stamspolning, dels av gemensamma stammar, dels av påstick till kök och badrum i samtliga lägenheter.-

För att uppdatera föreningens stadgar, i enlighet med nya lagkrav gällande ekonomiska föreningar, hölls två extrastämmor, den 24 januari och den 12 mars 2018.

Ett nytt elavtal (rörligt) började gälla från 1 april 2018. Det nya avtalet har slutits med Umeå Energi AB.

Ett nytt omförhandlat avtal med SÅ mycket enklare AB gällande fastighetsskötsel började gälla från 1 juli 2018.

Lekplatsen besiktigades under sommaren av Lasses Lekplatsbesiktningar AB.

Fyra stycken laddplatser för elbilar/laddhybrider installerades på utomhusparkeringen 10 december.

Utöver fastslagen amorteringsplan om 310 000 kr per år har extraamortering om 1 MSEK skett under december månad.

Under året har styrelsen projekterat för eventuell installation av solceller på taken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	527	522	522	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 390	7 725	7 795	8 050
Elkostnad/m ² totalyta	54	49	42	48
Värmekostnad/m ² totalyta	98	102	89	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	77	104	244
Soliditet (%)	80	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-232	-537	-349	-487
Nettoomsättning (tkr)	2 694	2 745	2 594	2 888

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	1 051 421	120 000	-302 750	1 234 171
S:a bundet eget kapital	116 786 421	120 000	-302 750	116 969 171
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 469 668	-120 000	-234 637	-1 115 031
Årets resultat	-232 143	-232 143	537 387	-537 387
S:a ansamlad förlust	-1 701 810	-352 143	302 750	-1 652 418
S:a eget kapital	115 084 611	-232 143	0	115 316 753

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-232 143
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 349 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
summa balanserat resultat	-1 701 811

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

15 281
-1 686 530

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 694 274	2 745 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 062	17 238
Summa rörelseintäkter		2 704 336	2 762 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 311 293	-1 633 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 998	-118 379
Personalkostnader	Not 6	-66 908	-80 761
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 300	-1 170 300
Summa rörelsekostnader		-2 646 499	-3 003 165
RÖRELSERESULTAT		57 837	-240 715
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 080	3 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 059	-299 972
Summa finansiella poster		-289 979	-296 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-232 143	-537 387
ÅRETS RESULTAT		-232 143	-537 387

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	141 858 086	142 996 136
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		141 858 086	142 996 136
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 858 086	142 996 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 536	3 536
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	813 128	1 253 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	87 221	0
Summa kortfristiga fordringar		903 885	1 257 242
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 771 636	1 769 871
Summa kassa och bank		1 771 636	1 769 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 675 521	3 027 113
SUMMA TILLGÅNGAR		144 533 607	146 023 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 051 421	1 234 171
Summa bundet eget kapital		116 786 421	116 969 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 469 668	-1 115 031
Årets resultat		-232 143	-537 387
Summa fritt eget kapital		-1 701 811	-1 652 418
SUMMA EGET KAPITAL		115 084 611	115 316 753
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 535 000	14 728 750
Summa långfristiga skulder		13 535 000	14 728 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 383 750	15 500 000
Leverantörsskulder		95 299	102 696
Skatteskulder		111 384	108 486
Övriga skulder		14 602	15 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	308 961	250 658
Summa kortfristiga skulder		15 913 996	15 977 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 533 067	146 023 249

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 062 526	2 042 099
Hysesbortfall	0	29 473
Hyor garage/parkering	38 883	0
Hyor parkering	117 304	25 794
Hyor garage	215 688	369 737
Kabel-TV intäkter	100 296	100 296
Elintäkter	152 114	165 611
Överlåtelse/pantsättning	7 466	12 156
Öresutjämning	-3	47
	2 694 274	2 745 213

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	10 062	17 238
	10 062	17 238

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 500	50 000
	Fastighetsskötsel beställning	1 888	5 189
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 481	53 213
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 100	0
	Snöröjning/sandning	57 515	46 207
	Städning entreprenad	46 287	46 020
	Mattvätt/Hyrmattor	11 761	12 463
	Hissbesiktning	3 434	2 716
	Bevakning	0	2 943
	Gemensamma utrymmen	0	2 700
	Gård	4 569	0
	Serviceavtal	31 021	32 377
	Förbrukningsmateriel	0	25 466
	Teleport/hissanläggning	3 378	3 300
	Brandskydd	0	14 733
		251 934	297 326
Reparationer			
	Tvättstuga	0	458
	Entré/trapphus	6 745	10 425
	Lås	18 554	245
	VVS	42 203	12 198
	Ventilation	0	15 000
	Elinstallationer	0	27 014
	Mark/gård/utemiljö	9 736	0
	Garage/parkering	21 267	29 009
		98 505	94 349
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	-2 813
	Fasad	0	305 563
	Garage/parkering	15 281	0
		15 281	302 750
Taxebundna kostnader			
	El	212 476	191 586
	Värme	381 791	398 153
	Vatten	56 916	63 325
	Sophämtning/renhållning	52 204	48 106
		703 387	701 170
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	34 087	30 988
	Samfällighetsavgift	50 000	50 000
	Kabel-TV	54 065	54 033
	Bredband	47 880	47 880
		186 032	182 901
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 154	55 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 311 293	1 633 726

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	1 619
	Medlemsinformation	0	451
	Tele- och datakommunikation	4 894	4 766
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 779	15 500
	Föreningskostnader	5 638	5 638
	Styrelseomkostnader	2 360	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 408	3 216
	Förvaltningsarvode	46 630	45 280
	Förvaltningsarvoden övriga	5 991	9 495
	Administration	4 188	2 749
	Konsultarvode	3 500	24 465
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 200
		97 998	118 379

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	63 000
	Sociala kostnader	14 908	17 761
		66 908	80 761

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 170 300	1 170 300
		1 170 300	1 170 300

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	149 200 000	149 200 000
	Nyanskaffningar	32 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	149 232 250	149 200 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 203 864	-5 033 564
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 170 300	-1 170 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 374 164	-6 203 864
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 858 086	142 996 136
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 170 000	32 170 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		81 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
		81 000 000	81 000 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	10 013	0
	Skattekonto	55 558	52 532
	Klientmedel hos SBC	747 557	1 132 252
	Fordringar	0	68 922
		813 128	1 253 706
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Justering garage- och parkeringsintäkt	87 221	0
		87 221	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 234 171	1 114 171
	Reservering enligt stadgar	120 000	120 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-302 750	0
	Vid årets slut	1 051 421	1 234 171

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,750 %	9 825 000	9 925 000	2019-01-03
	Handelsbanken	0,750 %	5 403 750	5 458 750	2019-01-03
	Handelsbanken	1,210 %	4 890 000	4 945 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,210 %	9 800 000	9 900 000	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		29 918 750	30 228 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 383 750	-15 500 000	
			14 535 000	14 728 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 368 750 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 800 000	35 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	27 602	28 776
	Avgifter och hyror	249 109	221 882
	Installationer	32 250	0
		308 961	250 658

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har erhållit en offert och förslag på solcellssystem gällande solenergi, en investering som avser att sänka föreningens elkostnader. Frågan ska diskuteras och beslutas vid en extra föreningsstämma 20 februari 2019.

Under 2019 planeras målning av trapphus och entréer att genomföras.

Styrelsens underskrifter

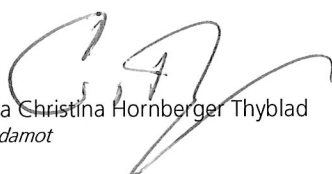
Danderyd den 214 2019



Sixten Per-Olof Fagerström
Ledamot



Hanna Cecilia Fagerström
Ledamot



Eva Christina Hornberger Thyblad
Ledamot



Jessica Maria Jällgård Söderström
Ledamot



Kurt Jean Peter Ståhl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 115 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Charlottenberg 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpa 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 1 maj 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor