

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadslägenhet är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 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 Sjukhuset S:1, GA:3. Föreningens andel är 57 procent. Samfälligheten förvaltar garage, gator och tomtmark.

Styrelsen

Leif Eric Söderberg	Ordförande	
Eva-Britt Allenius	Kassör	
Eric Sebastian Cewers	Ledamot	Avgått mars 2021
Sylvia-Annette Rönnerblad	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva-Britt Allenius, Sylvia-Annette Rönnerblad och Leif Eric Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Christian Spens

Fredrik Ånäs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 13	2002	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 - 2003 och består av 3 flerbostadshus.

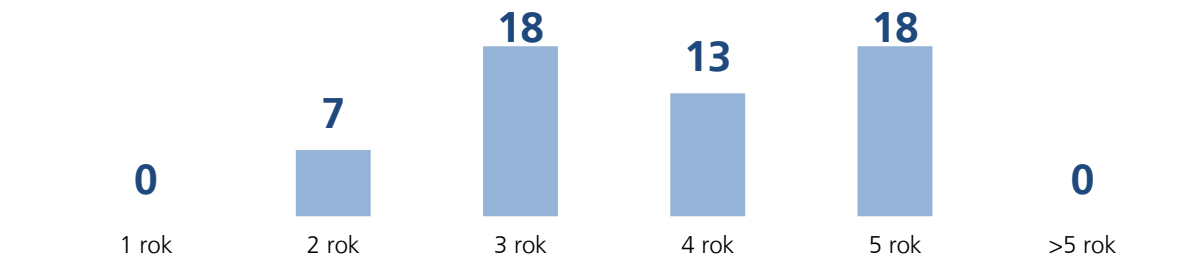
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 776 m², varav 5 776 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Garage

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
6 laddstationer installerade för elbil i garaget.	2020	Tillsammans med CH2
4 laddstationer installerade för elbil på utomhusparkeringen.	2020	Tillsammans med CH2
Nya planteringar mellan hus 4 och 6	2020	
Spolning av köksavlopp för de nedre avloppsrören gjordes 2 gånger.	2020	
Radonmätning	2020	Avslutas i februari 2021
Automatöppningar installerade för ytterdörrar i hus 4 och 6.	2020	
Solcellsanläggning installerad på alla 3 hustaken.	2019	Svea Solar var entreprenör.
Automatöppning av alla dörrar mellan trapphus och garage installerad.	2019	
Besiktning av hustaken.	2019	Innan solcellerna sattes upp gjordes besiktning av hustaken, de var ok.
Träden längs med interngatan klipptes.	2019	
Fjärrstyrning av garageport installerad.	2018 - 2019	
4 laddplatser till laddning av elbil intallerad utomhus.	2018	Tillsammans med CH2
Besiktning av lekplats	2018	Lekplatsen godkänd
Uppfräschning av samtliga entrédörrar	2018	Ny ekfanér i alla ytterdörrar.
Byte av rökgasluckor i trapphus	2017	Åtgärd efter Brandöversyn
Installation av brandsläckare, brandfilt samt utrymningsskyltar i tvättstuga och garage	2017	Åtgärd efter Brandöversyn
Utbyte av belysning i garage, tvättstuga och soprum till LED-belysning	2017	
Utbyte av belysning till LED-belysning i samtliga trapphus, inklusive installation av nödbelysning	2017	
Utbyte av belysning utomhus till LED-belysning	2017	
Utbyte av skyltar	2017	
Målning av parkeringsplatser	2017	
Nyplantering av rabatter och häckplanteringar	2017	Ny häck har platerats.
Byte av leverantör av tv och internet. Med installation av bredband i området.	2016	
Spolning av samtliga dagvattenbrunnar i området	2016	
Inspektion av plåttak	2016	Samtliga tak är i bra skick
Spolning av samtliga avloppsstammar	2015	Spolning av samtliga stam- och grenrör, inklusive tvättstuga och undercentral. Samtliga grenrör som tillhör respektive medlems underhållsansvar är spolade

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Byte av socklar på samtliga hus och garage till granitsocklar	2015	Tidigare socklar var i puts
Ommålning av samtliga stålstaket på gårdarna	2015	
Röjning av sly på samfällighet	2015	
Ommålning av samtliga soprumsdörrar och yttre ståldörrar till garage och tvättstuga	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Justering värmesystem	2021	Styrning av värmesystemet, utbyte av termostater. Arbetas med detta kontinuerligt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	SBC
Städning	Maries Puts & Städ
Markskötsel	Crafttech
Snöröjning	Team Wählin AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit Bredband AB/Telenor
El	E.On AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	SUEZ Recycling AB
Parkering	Q-Park
Tidningsinsamling	IL Recycling AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Automatdörrar	Tormax
Bilparkering	Carpark
Garageport	Crawford
Fastighetsförsäkring	IF
Avloppsrens	Lybecks

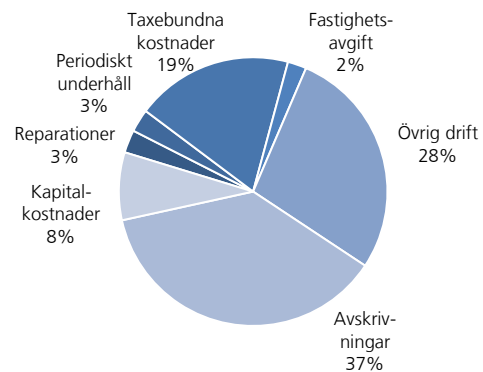
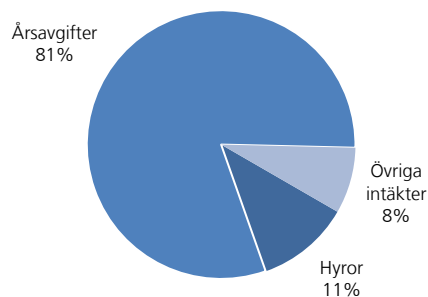
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Årsavgiften har kunnat hållas på en oförändrad nivå sedan starten 2003. Föreningens lån är nu 5021 kr/m² bostadsyta. Soliditeten var 2020 85%. Under räkenskapsåret 2020 har investering i laddstolpar för elbilar genomförts tillsammans med Brf Charlottenberg 2. Investeringen har kunnat finansieras med föreningens medel. Statligt stöd för investeringen har utbetalats. Ett av föreningens lån har under året omsatts med villkoren att bindningstiden är 6 år och räntan 1,07%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 636 194	1 779 792
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 076 601	4 116 313
Finansiella intäkter	13	38
Minskning kortfristiga fordringar	136 476	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 377
	4 213 090	4 142 729
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 511 510	2 669 498
Finansiella kostnader	377 238	413 568
Ökning av materiella anläggningstillgångar	84 320	899 875
Ökning av kortfristiga fordringar	0	303 385
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	89 947	0
	4 463 015	4 286 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 386 269	1 636 194
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-249 925	-143 598

*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 1 429 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

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Under året har man gjort följande:

1. Nya planteringar mellan hus 4 och 6.
2. Tillsammans med Ch 2 4 st laddstationer för el/elhybrid bilar är installerade på uteparkeringen.
3. Tillsammans med Ch 2 6 st laddstationer för el/elhybrid bilar är installerade i garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	570	570	570	570
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 021	5 263	5 263	5 350
Elkostnad/m ² totalyta	15	62	60	52
Värmekostnad/m ² totalyta	103	109	112	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	15	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	72	70	79
Soliditet (%)	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-525	-643	-438	-827
Nettoomsättning (tkr)	3 876	4 005	4 053	3 894

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 776 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	170 465 000	0	0	170 465 000
Fond för yttre underhåll	1 597 925	174 000	-211 747	1 635 672
S:a bundet eget kapital	172 062 925	174 000	-211 747	172 100 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	649 426	-174 000	-431 568	1 254 994
Årets resultat	-524 729	-524 729	643 315	-643 315
S:a fritt eget kapital	124 697	-698 729	211 747	611 679
S:a eget kapital	172 187 622	-524 729	0	172 712 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-524 729
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	823 426
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
summa balanserat resultat	124 697

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	126 000
att i ny räkning överförs	250 697

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 876 479	4 005 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 122	111 126
Summa rörelseintäkter		4 076 601	4 116 313
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 888 058	-2 221 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-403 981	-213 333
Personalkostnader	Not 6	-219 471	-234 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 712 595	-1 676 600
Summa rörelsekostnader		-4 224 105	-4 346 098
RÖRELSERESULTAT		-147 504	-229 785
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 238	-413 568
Summa finansiella poster		-377 225	-413 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-524 729	-643 315
ÅRETS RESULTAT		-524 729	-643 315

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	200 330 722	201 958 997
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		200 330 722	201 958 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		200 330 722	201 958 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60 564	28 786
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 494 317	1 973 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	91 643	30 435
Summa kortfristiga fordringar		1 646 524	2 032 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 646 524	2 032 926
SUMMA TILLGÅNGAR		201 977 246	203 991 923

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 465 000	170 465 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 597 925	1 635 672
Summa bundet eget kapital		172 062 925	172 100 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		649 426	1 254 994
Årets resultat		-524 729	-643 315
Summa fritt eget kapital		124 697	611 679
SUMMA EGET KAPITAL		172 187 622	172 712 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 200 000	21 800 000
Summa långfristiga skulder		23 200 000	21 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 800 000	8 600 000
Leverantörsskulder		114 050	245 958
Skatteskulder		200 516	173 674
Övriga skulder		25 787	71 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	449 271	388 669
Summa kortfristiga skulder		6 589 624	9 479 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 977 246	203 991 923

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.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Solceller	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 292 320	3 292 320
Hyror garage/parkering	14 056	23 711
Hyror parkering	168 720	159 087
Hyror garage	277 134	283 068
Elintäkter	7 591	246 714
Elintäkter moms	108 240	0
Elintäkter rörliga	8 129	0
Öresutjämning	289	287
	3 876 479	4 005 187

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	63 407	93 286
	Försäkringsersättning	135 415	0
	Övriga intäkter	1 300	17 840
		200 122	111 126
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 795	18 899
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 336	70 894
	Fastighetsskötsel gård beställning	72 819	37 893
	Snöröjning/sandning	70 560	83 200
	Städning entreprenad	68 973	67 119
	Städning enligt beställning	28 258	5 497
	Mattvätt/Hyrmattor	14 885	13 600
	Hissbesiktning	4 313	4 196
	Myndighetstillsyn	12 300	0
	Gård	7 925	0
	Serviceavtal	59 998	52 470
	Förbrukningsmateriel	6 494	1 871
	Teleport/hissanläggning	5 131	0
	Brandskydd	8 019	8 863
		376 806	364 502
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 436	3 963
	Entré/trapphus	14 494	0
	Lås	8 383	0
	VVS	43 580	16 966
	Ventilation	4 563	544
	Elinstallationer	5 984	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 394
	Hiss	8 636	0
	Tak	0	22 119
	Mark/gård/utemiljö	8 863	43 603
	Garage/parkering	29 883	20 044
		129 822	109 633
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	65 625	0
	Entré/trapphus	0	18 652
	Lås	0	94 087
	VVS	60 375	99 008
		126 000	211 747

Not 4 DRIFTKOSTNADER forts.	2020	2019
Taxebundna kostnader		
El*	89 032	357 276
Värme	592 487	628 837
Vatten	112 669	85 392
Sophämtning/renhållning	79 121	75 229
	873 309	1 146 734
Övriga driftkostnader		
Försäkring	142 082	134 346
Självrisk	0	15 000
Bredband	138 325	140 824
	280 407	290 170
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 714	98 802
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 888 058	2 221 588

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kreditupplysning	3 675	613
Tele- och datakommunikation	5 093	4 936
Juridiska åtgärder	220 257	25 781
Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 875
Föreningskostnader	568	3 020
Fritids- och trivselkostnader	534	0
Studieverksamhet	438	438
Förvaltningsarvode	150 932	148 592
Förvaltningsarvoden övriga	644	1 113
Administration	1 868	3 604
Korttidsinventarier	0	7 371
Konsultarvode	1 352	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
	403 981	213 333

Not 6 PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	190 000	186 000
Sociala kostnader	29 471	48 577
	219 471	234 577

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 673 750	1 673 750
	Förbättringar	35 995	0
	Markinventarier	2 850	2 850
		1 712 595	1 676 600
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	215 317 625	214 417 750
	Nyanskaffningar	84 320	899 875
	Utgående anskaffningsvärde	215 401 945	215 317 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 358 628	-11 682 028
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 712 595	-1 676 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 071 223	-13 358 628
	Planenligt restvärde vid årets slut	200 330 722	201 958 997
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 522 000	89 522 000
	Taxeringsvärde mark	55 647 000	55 647 000
		145 169 000	145 169 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	145 169 000	145 169 000
		145 169 000	145 169 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 517	291 517
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	291 517	291 517
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-291 517	-291 517
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-291 517	-291 517
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10		ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
		Avräkning vidarefakturerings		0	32 250
		Skattekonto		99 155	75 251
		Momsavräkning		11 673	0
		Klientmedel hos SBC		1 386 269	1 636 194
		Fordringar		7 709	234 099
		OBS konto		-10 488	-4 088
				1 494 317	1 973 705

Not 11		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
		Upplupna avg. /hyresinkomster		0	24 368
		Övriga upplupna intäkter		0	6 067
		Fakturerade kostnader		13 774	0
		Försäkringsersättning		135 415	0
		Reglering parkeringsintäkter		45 520	0
		Reglering garageintäkter		-103 066	0
				91 643	30 435

Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
		Vid årets början		1 635 672	1 619 593
		Reservering enligt stadgar		174 000	140 000
		Reservering enligt stämmobeslut		0	0
		lanspråktagande enligt stadgar		0	0
		lanspråktagande enligt stämmobeslut		-211 747	-123 921
		Vid årets slut		1 597 925	1 635 672

Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,890 %	4 000 000	4 000 000	2024-09-25
	Swedbank	1,720 %	2 000 000	2 000 000	2023-04-25
	Swedbank	0,946 %	1 600 000	1 600 000	Rörligt
	Swedbank	1,710 %	4 200 000	4 200 000	2021-11-25
	Swedbank	1,870 %	4 500 000	4 500 000	2022-09-23
	Swedbank	1,070 %	7 200 000	8 600 000	2026-08-25
	Swedbank	0,990 %	5 500 000	5 500 000	2025-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		29 000 000	30 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 800 000	-8 600 000	
			23 200 000	21 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 000 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 800 000	49 800 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	29 764	40 464
	Avgifter och hyror	337 007	348 205
	Juridiska kostnader	82 500	0
		449 271	388 669

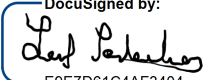
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning slutförs i februari 2021.

Nya planteringar planeras mellan hus 6 och 8 till våren 2021.

Styrelsens underskrifter

DANDERYD den / 2021

DocuSigned by:

E9E7D61C4AF3404...

Leif Eric Söderberg
Ordförande

PH

DocuSigned by:

3DC6B8FF5BF142B...

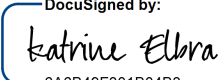
Eva-Britt Allenius
Kassör

DocuSigned by:

D86069AD17314C5...

Sylvia-Annette Rönnerblad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra
KPMG AB
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1, org. nr 769608-6110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1 för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upplyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor