

# Årsredovisning 2020

## Brf Charlottendalshöjden 1

Org nr 769611-0191



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220



# Ordlista

## Anläggningsstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Charlottendalshöjden 1, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 oktober 2018.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Gustavsberg 1:267 i Värmdö kommun den 26 oktober 2004.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 765 kvm. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 43 med motorvärmarruttag.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 25 st | 1 rum och kök |
| 15 st | 2 rum och kök |
| 10 st | 3 rum och kök |
| 15 st | 4 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning som innehåller lokalgata, förgårdsmark, parkeringsplatser samt spill- och dagvatten- samt dräneringsledningar mm. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av en samfällighetsförening, Charlottendalshöjdens Samfällighetsförening. Föreningen har 49 andelar av de totala 166.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar från och med 2016 full fastighetsavgift. Den årliga avgiften är 1 429 kr per lägenhet för 2020.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 61 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 45 000 000 kr och markvärdet 16 200 000 kr. Värdeår är 2005.

PA

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 november 2004.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 807 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske årligen med minst 25 kr per kvm boyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll av fastigheten. En underhållsplan har upprättats så att föreningen ska kunna planera för långsiktiga behov av underhåll. Planen kan också vara ett viktigt instrument för föreningen att kunna sätta sina årsavgifter på rätt nivå.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020 haft följande sammansättning:

|           |                                                                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter | Kathleen Holm-Rådén, ordförande<br>Gunilla Jonsson<br>Jenny Backman<br>Birgit Höglund<br>Dennis Johansson |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|           |               |
|-----------|---------------|
| Suppleant | Leif Eriksson |
|-----------|---------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Per Andersson som huvudansvarig revisor.

#### Valberedning

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Torbjörn Schön<br>Yvonne Heijler | Sammanställande |
|----------------------------------|-----------------|

PO

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Ekonomi

- Årsavgiften har legat fast även under detta år. Den genomsnittliga årsavgiften har varit 807 kr per kvadratmeter, vilket har gett oss oförändrad avgift för de senaste åtta åren.
- Ett banklån har omsatts, varvid vi ökat amorteringen ett steg till.

#### Finanskostnader

Regler och föreskrifter för hur en Bostadsrättsförening hanterar sina finanskostnader har stärkts betydligt under de senaste åren, vilket också innebär ökade krav på amorteringar.

Finanskostnader är en total kostnad av amortering och räntor tillsammans. Styrelsen anser att en lämplig nivå för vår förening i dagsläget är en finanskostnad på 1 miljon kronor per år. Denna bedömning har accepterats av vår revisor.

Det ger oss möjlighet att balansera räntor och amorteringar, beroende på ränteläget. Just nu är ränteläget gott, därför ökar vi våra amorteringar i enlighet med denna plan.

#### Underhåll

- Underhållsplanen har setts över och genomgått sedvanlig revidering, och följande åtgärder som planerats för 2020 har genomförts, såsom:
- Hissarna har besiktigats enligt avtal.
- Sedvanlig trivseldag genomfördes i maj och där ytterligare två planteringar har snyggats till med hjälp av frivilliga insatser.
- Samarbetet med kontrakterad målarfirma avslutats p g a ej slutfört arbete. Nya offerter har införskaffats och ny entreprenör avslutar arbetet under 2021.
- Stammar i 4-rumslägenheter har underhållspolats.

#### Avtal

De leverantörsavtal som föreningen har /har haft under året är:

INSPECTA (besiktning av hissar)

NACKA HISSERVICE

STÄDPOOLEN

VEAB (Nicator) – snöröjning

VÄRMDÖ KOMMUN (Vatten och sophämtning)

SECURITAS

COMHEM

FASTUM – ekonomisk förvaltning

VATTENFALL – fjärrvärme och el för fastigheten

LÄNSFÖRSÄKRINGAR

SWEDBANK

HANDELSBANKEN

APCOA – parkeringsbevakning

WEBJÄTTEN- hemsida (avslutat)

Brfplattform hemsida (Nytt)

TELIA – larmtelefon för hissarna

PRICEWATERHOUSECOOPERS – revision

FOLKFILTER – ventilationsfilter

FASTIGHETSÄGARNA

KTC – underhåll värmecentral

BYGG-OLE – inköp av material

GRANNGÅRDEN – inköp av material

BO

Planerad verksamhet under kommande år

- Förutsatt att inget oförutsett inträffar, kommer årsavgiften att ligga oförändrad för 2021.
- Förrådsbyggnaderna kommer fortsätta att målas under 2021, inklusive dörrar.
- Ytterligare en avloppsstam kommer att underhållspolas, denna gång för 3-rumslägenheterna.
- Marmorgolven i entréerna ska underhållas för bättre hållbarhet.
- Beskränning av träd kommer att ske under hösten.
- Ventilationsfilter kommer att bytas i alla lägenheter.
- Underhåll av utsides balkongsidor kommer att ske.

**Planerat underhåll under 2022** är bland annat obligatorisk ventilationskontroll och översyn av fläktar.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (84) medlemmar. Under året har 3 (9) medlemmar tillträtt samt 2 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (6) överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 3 264       | 3 280       | 3 266       | 3 016       | 3 238       |
| Resultat efter finansiella poster | -139        | -223        | -124        | -554        | -462        |
| Avskrivningar                     | -999        | -999        | -999        | -999        | -999        |
| Resultat exkl avskrivningar       | 873         | 776         | 875         | 445         | 537         |
| Soliditet, %                      | 64,62       | 64,31       | 64,13       | 63,97       | 63,96       |
| Skuldränta, %                     | 1,26        | 1,42        | 1,51        | 1,49        | 1,87        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr        | 9 295       | 9 430       | 9 565       | 9 605       | 9 676       |
| Årsavgift per kvm boyta, kr       | 807         | 807         | 807         | 740         | 807         |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Räntekostnaderna i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter per kvm bostadsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

140



### Förändring av eget kapital

|                                               | Insatskapital     | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 38 705 000        | 27 395 000            | 214 832                     | -791 991               | -222 963          | 65 299 878        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                   |                       | 94 125                      | -317 088               | 222 963           | 0                 |
| Årets resultat                                |                   |                       |                             |                        | -138 529          | -138 529          |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>38 705 000</b> | <b>27 395 000</b>     | <b>308 957</b>              | <b>-1 109 079</b>      | <b>-138 529</b>   | <b>65 161 349</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 109 079        |
| årets förlust    | -138 529          |
|                  | <b>-1 247 608</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 94 125            |
| i ny räkning överföres               | -1 341 733        |
|                                      | <b>-1 247 608</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Bj

## Resultaträkning

|                                            | Not<br>1 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|--------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2        | 3 263 987                 | 3 280 076                 |
| Övriga rörelseintäkter                     |          | 63 705                    | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |          | <b>3 327 692</b>          | <b>3 280 076</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |          |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 3        | -1 632 831                | -1 632 956                |
| Övriga externa kostnader                   | 4        | -312 391                  | -281 748                  |
| Personalkostnader                          | 5        | -70 368                   | -72 828                   |
| Avskrivningar                              |          | -999 314                  | -999 314                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |          | <b>-3 014 904</b>         | <b>-2 986 846</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>312 788</b>            | <b>293 230</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                  |          |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |          | -451 317                  | -516 193                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |          | <b>-451 317</b>           | <b>-516 193</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>-138 529</b>           | <b>-222 963</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                      |          | <b>-138 529</b>           | <b>-222 963</b>           |

m



## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

96 940 968

97 940 282

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**96 940 968**

**97 940 282**

**Summa anläggningstillgångar**

**96 940 968**

**97 940 282**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7

1 811 050

1 908 642

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

118 249

116 355

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 929 299**

**2 024 997**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 970 333

1 571 082

**Summa kassa och bank**

**1 970 333**

**1 571 082**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 899 632**

**3 596 079**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**100 840 600**

**101 536 361**

67

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

66 100 000

66 100 000

Fond för yttre underhåll

308 957

214 832

**Summa bundet eget kapital**

**66 408 957**

**66 314 832**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 109 079

-791 991

Årets resultat

-138 529

-222 963

**Summa fritt eget kapital**

**-1 247 608**

**-1 014 954**

**Summa eget kapital**

**65 161 349**

**65 299 878**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

23 395 040

34 993 887

**Summa långfristiga skulder**

**23 395 040**

**34 993 887**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

11 555 097

510 000

Leverantörsskulder

82 710

85 146

Skatteskulder

182 390

176 410

Övriga skulder

4 079

7 189

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

459 935

463 851

**Summa kortfristiga skulder**

**12 284 211**

**1 242 596**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**100 840 600**

**101 536 361**

for



## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not<br>1 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |          | -138 529                  | -222 963                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 999 314                   | 999 314                   |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    |          | 5 980                     | 4 030                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>866 765</b>            | <b>780 381</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |          | -38 228                   | 25 567                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |          | -2 436                    | -29 080                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |          | -7 025                    | -27 633                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>819 076</b>            | <b>749 235</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |          |                           |                           |
| Amortering                                                                        |          | -553 750                  | -360 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>-553 750</b>           | <b>-360 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |          | <b>265 326</b>            | <b>389 235</b>            |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>                                          |          |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |          | 3 423 181                 | 3 033 947                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |          | <b>3 688 507</b>          | <b>3 423 182</b>          |

150

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

|                    | 2020             | 2019             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter        | 3 039 420        | 3 039 420        |
| P-plats och garage | 224 566          | 240 655          |
|                    | <b>3 263 986</b> | <b>3 280 075</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftkostnader</b>              |                  |                  |
| Trädgårdsskötsel grundavtal        | 12 186           | 1 306            |
| Snöröjning/sandning                | 42 947           | 116 340          |
| Städning                           | 49 741           | 47 040           |
| Hiss besiktning                    | 25 195           | 24 141           |
| Serviceavtal                       | 3 500            | 0                |
| Gemensamhetsanläggning 1           | 124 964          | 124 965          |
| Bevakningskostnad uttryckning/jour | 7 020            | 32 382           |
| Ersättning till hyresgäst/medlem   | 0                | 1 819            |
| Fastighetsel                       | 128 522          | 125 676          |
| Fjärrvärme                         | 408 961          | 429 866          |
| Vatten och avlopp                  | 234 489          | 208 913          |
| Avfallshantering                   | 98 740           | 95 029           |
| Fastighetsförsäkring               | 44 838           | 43 126           |
| Försäkringsersättningar            | 0                | -32 793          |
| Kabel-tv                           | 78 662           | 76 768           |
| Förbrukningsinventarier            | 25 897           | 7 731            |
| Förbrukningsmaterial               | 23 498           | 5 405            |
|                                    | <b>1 309 160</b> | <b>1 307 714</b> |

#### Reparationer och underhåll

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Reparation hissar | 74 400         | 10 375         |
| Reparationer      | 68 678         | 314 867        |
| Underhåll         | 180 593        | 0              |
|                   | <b>323 671</b> | <b>325 242</b> |

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>1 632 831</b> | <b>1 632 956</b> |
|------------------------------|------------------|------------------|

130

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                  | 2020           | 2019           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift                 | 92 885         | 89 505         |
| Telefoni                         | 6 171          | 4 273          |
| Hemsida                          | 9 428          | 12 433         |
| Porto                            | 6 454          | 4 535          |
| Föreningsgemensamma kostnader    | 8 596          | 3 239          |
| Revisionsarvode                  | 31 500         | 24 795         |
| Ekonomisk förvaltning            | 114 377        | 118 587        |
| Bankkostnader                    | 3 649          | 2 300          |
| Medlems-/föreningsavgifter       | 5 184          | 5 142          |
| Upprättande av energideklaration | 0              | 11 125         |
| Övriga poster                    | 34 147         | 5 814          |
|                                  | <b>312 391</b> | <b>281 748</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2020          | 2019          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 60 000        | 60 000        |
| Sociala avgifter | 10 368        | 12 828        |
|                  | <b>70 368</b> | <b>72 828</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 94 190 000        | 94 190 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>94 190 000</b> | <b>94 190 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 249 718        | -6 250 404        |
| Årets avskrivningar                             | -999 314          | -999 314          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 249 032</b> | <b>-7 249 718</b> |
| Redovisat värde mark                            | 11 000 000        | 11 000 000        |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>11 000 000</b> | <b>11 000 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>96 940 968</b> | <b>97 940 282</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 45 000 000        | 45 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 16 200 000        | 16 200 000        |
|                                                 | <b>61 200 000</b> | <b>61 200 000</b> |

#### Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 91 878           | 53 534           |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 718 174        | 1 852 099        |
| Hysesintäkter p-plats      | 999              | 3 008            |
|                            | <b>1 811 051</b> | <b>1 908 641</b> |

mg



### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremier     | 30 654         | 29 511         |
| Förvaltningsarvode     | 29 094         | 28 063         |
| Kabel-TV               | 19 925         | 19 665         |
| Gemensamhetsanläggning | 31 241         | 31 241         |
| Bevakning              | 7 335          | 7 875          |
|                        | <b>118 249</b> | <b>116 355</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank     | 0,770          | 2024-09-25                | 6 773 750                | 6 967 500                |
| Stadshypotek | 0,98           | 2023-12-30                | 8 880 662                | 9 000 662                |
| Stadshypotek | 1,50           | 2021-12-30                | 11 140 097               | 11 260 097               |
| Swedbank     | 1,300          | 2022-12-22                | 8 155 628                | 8 275 628                |
|              |                |                           | <b>34 950 137</b>        | <b>35 503 887</b>        |

|                                         |            |         |
|-----------------------------------------|------------|---------|
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld | 11 555 097 | 510 000 |
|-----------------------------------------|------------|---------|

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 11 140 097 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 535 000 kr (ingår delvis i lån som förfaller)

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 45 967         | 74 179         |
| Styrelsearvoden                 | 31 000         | 31 000         |
| Sociala avgifter                | 7 750          | 7 750          |
| Revision                        | 25 000         | 25 000         |
| Fastighetsel                    | 13 387         | 12 265         |
| Fjärrvärme                      | 53 966         | 56 879         |
| Snöröjning                      | 10 980         | 3 949          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 271 886        | 252 829        |
|                                 | <b>459 936</b> | <b>463 851</b> |

MB

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 39 090 000        | 39 090 000        |
|                        | <b>39 090 000</b> | <b>39 090 000</b> |

Gustavsberg 21/4 2021



Kathleen Holm-Rådén  
Ordförande



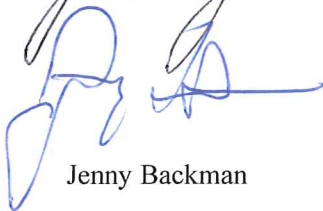
Birgit Höglund



Gunilla Jonsson



Dennis Johansson



Jenny Backman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Charlottendalshöjden 1, org.nr 769611-0191

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottendalshöjden 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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.

*Po*



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 Charlottendalshöjden 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

160

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 trygghetssätt.

### **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 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.

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.

Stockholm den 3 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor