

BRF Charlottenburgsparken

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf Charlottenburgsparken
769623-9461

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Charlottenburgsparken (769623-9461) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-15, och är ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-11-14. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen äger fastigheten Charlottenburg 11 i Solna kommun, omfattande adresserna Solnavägen 96–100 samt Bollgatan 2. På fastigheten finns fyra (4) bostadshus som uppfördes under 2015–2017. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
129	Lägenheter, bostadsrätt	8 034
5	Lokaler, hyresrätt	419

Samtliga 5 lokaler är uthyrda till näringsidkare.

Föreningen disponerar 81 parkeringsplatser fördelat på 2 garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten ansvarsförsäkring, t ex styrelseansvar, olycksfallsförsäkring (under uppdrag för föreningens räkning) samt skadedjursförsäkring Anticimex. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Fastigheten lämnades över till föreningen för förvaltning 2017-12-31, och föreningen tog över per 2018-01-01.

Fastigheten har en underhållsplan framtagen i samarbete med Sustend. Start 2019 och giltig 50 år framåt.

Entreprenaden godkändes 2018-02-28, och garantibesiktning inleddes under andra halvåret 2020. Normalt sker denna garantibesiktning efter 2 år, men då garantiarbeten (stambyten) pågick under första halvåret 2020 kom Besqab och föreningen överens om att garantibesiktning kan utföras först när garantiarbetet har slutförts. Garantibesiktning är nu genomförd (2023) men restpunkter finns kvar i båda garagen där det fortfarande finns läckage. Det kommer att åtgärdas under året med efterföljande ny besiktning.

Garantitiden för entreprenaden är 5 + 5 år, d v s gäller t o m 2028-02-08. De sista 5 åren är det föreningen som skall bevisa att felet är relaterat till entreprenaden (omvänd bevisföring).

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-24, med fysisk närvaro. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Styrelse och revisorer

Från 2023-01-01 till 2023-05-24 hade styrelsen följande sammansättning:

Namn	Roll
Parmis Rockström Bonyadlou	Ledamot, ordförande
Filip Mårtensson	Ledamot, vice ordförande
Stephane Chavanne	Ledamot, ekonomiansvarig
Helen Malmquist	Ledamot, sekreterare
Sara Dadallahi	Ledamot
Jonathan Balsvik	Ledamot
Annica Wohlin Wottrich	Suppleant
Rose-Marie Olsson	Suppleant
Per Kvarnlind	Suppleant

Styrelsen har följande sammansättning **efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-24:**

Namn	Roll
Hans Jonsson	Ledamot till 2023-12-08 och ordförande till 2023-12-07
Per Kvarnlind	Ledamot, ordförande från 2023-12-07
Sara Dadallahi	Ledamot, vice ordförande
Stephane Chavanne	Ledamot, ekonomiansvarig
Helen Malmquist	Ledamot, sekreterare
Nina Lundkvist	Ledamot
Simon Berglund	Ledamot
Annica Wohlin Wottrich	Suppleant
Rose-Marie Olsson	Suppleant
Filip Mårtensson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Valberedningen utgjordes, **innan stämman** 2023-05-24, av Ann-Charlotte Livebrant Chavanne och Anja Krumbek Kjøseth och **efter stämman** av Ann-Charlotte Livebrant Chavanne, Prem Huq och Albin Aronsson.

Revisor

Ernst & Young AB, Pontus Ohlsson

Medlemsinformation

Av föreningens 129 medlemslägenheter har 15 fått nya innehavare under 2023.

	Antal
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	195
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	190

Förvaltning och avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning	Wahlings Installationservice AB (WIAB) - samt Besqab inom ramen för garantier och åtaganden
Trädgårdsskötsel	Habitek (IOT)
Städning	Janawik Städ KB
Garage och p-platser	Parkando (och UnaPortar för garageportar)
Porttelefoner och inpassering	Nordic Safety Solutions (NSS)
Solcellsinstallation	NP Gruppen
Hissar	Schindler Hiss AB
Elleverantör 2023-2027	Skellefteå Kraft
Bredband och TV	Tele 2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2023

- Omläggning banklån och förhandling av ränta
- Utförd besiktning i trapphus och allmänna utrymmen innan garantiperiod avslutades.
- Arbete med åtgärd av eftersläpande besiktningsanmärkningar.
- Ny hyresgäst i en av föreningens lokaler
- Projekt för solcellsinstallation, fortlöpande problem med bygglov och brandrisk.
- Fortsatt utredning om K3 implementering
- Ansökt om, och erhållit, elstöd.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd och anmärkningar åtgärdade.
- Årligt obligatoriskt byte av radiatorfilter
- Dammbindning och målning av allmänna ytor på entréplan.

Under året har föreningen amorterat 4 958 037 kr.

Medlemsavgifterna höjdes med 12% den 1 januari 2023.

Efter räkenskapsåret 2023

- Höjning av medlemsavgifterna med 8 % fr o m 1 januari 2024
- Höjning av avgifter för garageplatser från feb 2024 (hanteras av Parkando)
- Batterier till värmeåtervinningssystemet kommer att bytas ut (4 st)
- Spolning och filmning av avloppsstammar (feb-mars 2024)
- Årligt obligatoriskt byte av radiatorfilter
- Byte av bärrem och motor, hissen Solnavägen 98B.
- Fortsatt utredning om K3 implementering
- Färdigställande av anmärkningar i garagen så att garantitiden där kan starta.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	9 536	8 693	8 301	8 063
Resultat efter fin. poster (tkr)	610	-123	-210	-172
Soliditet (%)	83,3	82,5	82,2	81,8
Årsavgifter kr/kvm (är ett genomsnitt och ej faktisk avgift)	876	783	764	752
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 888	9 358	9 593	9 914
Skuldsättning kr/kvm brf yta	11 674	12 292	12 601	13 023
Räntekänslighet %	13%	16	17	17
Energikostnad kr/kvm	161	205	175	118
Sparande per kvm	407	332	328	328
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71,25%	72,23	73,81	74,88

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	477 600 000	-	1 313 113	-2 603 739	-123 481	476 185 894
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			400 000	-400 000		
Balanseras i ny räkning				-123 479	123 481	
Årets resultat					609 718	609 717
Belopp vid årets utgång	477 600 000	-	1 713 113	-3 127 218	609 718	476 795 611

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-3 127 218
Årets resultat	609 718
Totalt	-2 517 500
Avsättning till yttre fond	550 000
Balanseras i ny räkning	-3 067 500
Summa	-2 517 500

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 536 245	8 693 449
Övriga rörelseintäkter	3	343 433	12 343
Summa rörelseintäkter		9 879 678	8 705 792
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 820 524	-3 927 252
Övriga externa kostnader	5	-58 773	-118 705
Personalkostnader och arvoden	6	-120 061	-177 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 627 304	-3 625 601
Summa rörelsekostnader		-7 626 662	-7 849 381
Rörelseresultat		2 253 016	856 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 126	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 674 424	-980 196
Summa finansiella poster		-1 643 298	-979 892
Resultat efter finansiella poster		609 718	-123 481
Resultat före skatt		609 718	-123 481
Årets resultat		609 718	-123 481

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	570 262 000	573 785 000
Inventarier, maskiner och installationer	8	302 796	373 049
Pågående nyanläggningar	9	99 713	93 184
Summa materiella anläggningstillgångar		570 664 509	574 251 233
Summa anläggningstillgångar		570 664 509	574 251 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	34 482
Övriga fordringar		176 744	173 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301 135	116 429
Summa kortfristiga fordringar		477 879	324 014
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		1 187 804	2 302 926
Summa kassa och bank		1 187 804	2 302 926
Summa omsättningstillgångar		1 665 683	2 626 940
SUMMA TILLGÅNGAR		572 330 192	576 878 173

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		477 600 000	477 600 000
Fond för yttre underhåll		1 713 113	1 313 113
Summa bundet eget kapital		479 313 113	478 913 113
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 127 219	-2 603 739
Årets resultat		609 718	-123 481
Summa fritt eget kapital		-2 517 501	-2 727 220
Summa eget kapital		476 795 612	476 185 893
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	58 000 000	50 750 000
Summa långfristiga skulder		58 000 000	50 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	35 791 963	48 000 000
Leverantörsskulder		684 931	264 112
Skatteskulder		172 799	309 930
Övriga skulder		68 111	128 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		816 776	1 239 351
Summa kortfristiga skulder		37 534 580	49 942 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		572 330 192	576 878 173

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 253 016	856 411
Avskrivningar	3 627 304	3 625 601
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 643 298	-979 892
	<u>4 237 022</u>	<u>3 502 120</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 237 022	3 502 120
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	34 482	-34 481
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-188 347	-125 171
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	420 819	-54 847
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-620 481	350 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 883 495	3 638 071
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-34 051	
Pågående arbete	-6 529	-93 184
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 580	-93 184
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-4 958 043	-2 486 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 958 043	-2 486 352
Årets kassaflöde	-1 115 128	1 058 535
Likvida medel vid årets början	<u>2 302 926</u>	<u>1 244 390</u>
Likvida medel vid årets slut	1 187 798	2 302 925

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent. Fastighetsskatt avseende lokaler betalas med 1% på taxeringsvärdet som avser lokaler.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnad	100
Inventarier	5
Installationer	10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 039 214	6 288 444
Hyror	2 335 014	2 245 182
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	36 324	44 600
Övriga hyresintäkter	125 693	115 223
Summa	9 536 245	8 693 449

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	335 945	-
Övrigt	7 488	12 343
Summa	343 433	12 343

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	258 914	215 224
Städning	174 135	178 390
Tillsyn, besiktning, kontroller	148 737	24 073
Trädgårdsskötsel	121 075	111 867
Sotning	1 279	
Reparationer	286 012	202 819
El	984 034	1 595 289
Uppvärmning	610 598	444 626
Vatten	107 680	124 367
Sophämtning	267 984	244 337
Försäkringspremie	115 209	115 153
Fastighetsskatt lokaler	159 500	159 500
Övriga fastighetskostnader	33 639	21 112
Kabel-tv/Bredband/IT	291 075	262 270
Förvaltningsarvode ekonomi	145 422	142 340
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	894	120
Panter och överlåtelser	32 484	59 783
Juridiska åtgärder	60 375	12 189
Övriga externa tjänster	12 247	13 793
	<u>3 811 293</u>	<u>3 927 252</u>
Underhåll		
Övrigt	9 231	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 820 524</u>	<u>3 927 252</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	3 935	5 836
Lokalhyra	-	9 400
Konsultarvode	14 216	20 480
Besiktning- och utredningskostnader	-	38 099
Revisionarvode	40 622	44 890
Summa	<u>58 773</u>	<u>118 705</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	99 504	144 902
Sociala kostnader	20 557	32 921
	<u>120 061</u>	<u>177 823</u>
Föreningen har ingen anställd personal		

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	352 300 000	352 300 000
-Mark	239 100 000	239 100 000
	591 400 000	591 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 615 000	-14 092 000
-Årets avskrivning enligt plan	-3 523 000	-3 523 000
	-21 138 000	-17 615 000
Redovisat värde vid årets slut	570 262 000	573 785 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	263 800 000	263 800 000
Mark	184 150 000	184 150 000
	447 950 000	447 950 000
Bostäder	432 000 000	432 000 000
Lokaler	15 950 000	15 950 000
	447 950 000	447 950 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	706 181	421 087
-Nyanskaffningar	34 051	285 094
	740 232	706 181
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-333 132	-230 531
-Årets avskrivning enligt plan	-104 304	-102 601
	-437 436	-333 132
Redovisat värde vid årets slut	302 796	373 049

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Solcellsanläggning	99 713	93 184
Redovisat värde vid årets slut	99 713	93 184

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 187 804	2 302 926
Summa	1 187 804	2 302 926

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SBAB	2024-12-11	0,68%	15 000 000		15 000 000
SBAB		3,46%	-	-1 250 000	1 250 000
SBAB	2027-11-17	3,05%	19 000 000	19 000 000	-
Swedbank	2025-12-22	0,64%	19 000 000		19 000 000
Swedbank		3,06%	-	-16 750 000	16 750 000
Swedbank	2024-12-20	3,84%	16 750 000		16 750 000
Swedbank		0,52%	-	-30 000 000	30 000 000
Swedbank		4,43%	4 041 963	4 041 963	-
Swedbank	2026-12-22	3,07%	20 000 000	20 000 000	-
			93 791 963	-4 958 037	98 750 000
Varav kortfristig del			-35 791 963		-48 000 000
			58 000 000		50 750 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2024 10:05

SENT BY OWNER:
Sara Holgersson • 03.05.2024 15:27

DOCUMENT ID:
BkXw8wff0

ENVELOPE ID:
BJgMvLPzzC-BkXw8wff0

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 Brf Charlottenburgsparken.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stéphane Marcel André Chavanne stephane.chavanne@hotmail.se	Signed Authenticated	03.05.2024 16:10 03.05.2024 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/15) IP: 188.148.241.113
2. PER KVARNLIND pkvarnlind@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 19:16 03.05.2024 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/17) IP: 83.249.79.127
3. NINA LUNDKVIST nmhkivist@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 19:22 03.05.2024 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/18) IP: 94.234.102.240
4. Sara Dadallahi ssara.d88@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 22:49 03.05.2024 22:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/02) IP: 188.149.148.132
5. SIMON BERGLUND simonberghund@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 23:36 03.05.2024 23:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/24) IP: 192.36.202.254
6. Helen Raket Malmquist helenmalmquist@yahoo.se	Signed Authenticated	03.05.2024 23:50 03.05.2024 23:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/13) IP: 188.149.193.230
7. PONTUS OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:05 06.05.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/31) IP: 145.62.80.60

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken, org.nr 769623-9461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 att 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken, för år 2023 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 revisionsssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PONTUS OHLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-06 08:05:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>