



# Årsredovisning 2021



## Brf Charlottendalshöjden 1

Org nr 769611-0191

**fastum**

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

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** 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 ombyggnad.

**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 kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Charlottendalshöjden 1, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 1 459 kr per lägenhet för 2021.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

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

### 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 24 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kathleen Holm-Rådén, ordförande Gunilla Jonsson Jenny Backman Birgit Höglund 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	Sammanställande
Inga-Lena Thomsen	

### *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 sedan 2012.
- 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, därför har vi ökat amortering motsvarande den räntesänkning som skett vid senaste omsättning av lån, dvs SEK60.000:-.

#### Underhåll

Ett gott underhåll är en viktig del av föreningens skötsel, för att säkerställa att fastighetens värde inte påverkas negativt, och därmed skyddas alla boendes, dvs delägare i fastigheten, investering i sin bostad. 2021 är ett år som präglats av en mångfald av underhåll, vilket följer den underhållsplan som upprättats. De projekt som genomförts under året är:

- Resterande förrådsbyggnader har målats klart
- Fortsatt underhållsspolning av avlopp har skett, denna gång för alla tre-rumslägenheter.
- Golven i entréerna har behandlats för djuprengöring och för skydd mot onödigt slitage.
- Dörrar till förrådsutrymmen, entréer och soprum har riktats och ställts in, samt att dörrar bytts ut, så att dörrarna öppnas och stängs korrekt.
- Ventilationsfilter har bytts i alla lägenheter.
- Ett fyrtiotal träd har beskurits och formklippts av arborister.
- Sopkärlen har rengjorts.
- Numreringen på del av parkeringen har förbättrats för bättre visibilitet.
- Balkonger har tvättats utifrån för borttagning av alger och mögel.

#### Övriga händelser under 2021

Vid sidan av planerat underhåll, så uppkommer det akuta behov, liksom också förslag på trivselhöjande åtgärder. Under 2021 har vi därför gjort detta:

- Två ytterligare skyltar med husnummer har satts upp.
- Städagen har ersatts med en trädgårdskalender för att anpassa arbetsuppgifter till säsongsbehov och för att öka flexibiliteten för deltagande.
- En gårdsfest anordnades istället för städdag, med god uppslutning och roliga aktiviteter.
- En ny hemsida har skapats och uppdaterats/uppdateras med all nödvändig information.
- Ännu ett planteringsområde har genomgått grundläggande skötsel och förbättring.
- Vi har kontaktat medlemmar som behöver se över sina uteplatser, så att skötsel av dessa följer föreningens regler.
- Ytterligare två gemensamhetsplatser har ställts i ordning, varav den ena kommer att ytterligare förbättras under 2022.
- En ny styrcentral har installerats för vårt värmesystem, då den gamla visat sig vara trasig.
- Puts har lagats på en byggnad efter skada.
- Vi har haft möte med vår leverantör för snöröjning för att gå igenom snöröjningsrutiner.
- Varmvattnet avläses varje månad som en del av rekommendationerna efter miljöinspektion.
- Obligatorisk brandinformation har också distribuerats i december, med uppdatering på hemsidan, alternativt i pappersform.

### 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  
BRFPLATFÖRM - hemsida  
TELIA – larmtelefon för hissarna  
PRICEWATERHOUSECOOPERS – revision  
FOLKFILTER – ventilationsfilter  
FASTIGHETSÄGARNA  
KTC – underhåll värmecentral  
BYGG-OLE – inköp av material  
GRANNGÅRDEN – inköp av material  
AHLSELLS – inköp av material

### Planerat underhåll under 2022 är bland annat

- Obligatorisk Ventilationskontroll och översyn av fläktar.
- Rengöring av fläktar.
- Behov av målning av utomhuspartierna vid entréerna ska ses över.
- Rengöring av hängrännor och stuprör.

Under 2023 är underhållet koncentrerat på ett flertal åtgärder för styrcentral och värmepanna.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 83 (85) medlemmar. Under året har 7 (3) medlemmar tillträtt samt 9 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (2) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 265	3 264	3 280	3 266	3 016
Resultat efter finansiella poster	-538	-139	-223	-124	-554
Avskrivningar	-999	-999	-999	-999	-999
Resultat exkl avskrivningar	462	861	776	875	445
Soliditet, %	64,70	64,62	64,31	64,13	63,97
Skuldränta, %	1,16	1,26	1,42	1,51	1,49
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 144	9 283	9 430	9 565	9 605
Årsavgift per kvm boyta, kr	807	807	807	807	740

#### 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.

### Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 705 000	27 395 000	308 957	-1 109 079	-138 529	<b>65 161 349</b>
Disposition av föregående års resultat:			94 125	-232 654	138 529	<b>0</b>
Årets resultat					-537 779	<b>-537 779</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 705 000</b>	<b>27 395 000</b>	<b>403 082</b>	<b>-1 341 733</b>	<b>-537 779</b>	<b>64 623 570</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-1 341 734
årets förlust	-537 779
	<b>-1 879 513</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	94 125
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-384 278
i ny räkning överföres	-1 589 360
	<b>-1 879 513</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 264 774	3 263 987
Övriga rörelseintäkter		0	63 705
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 264 774</b>	<b>3 327 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 035 941	-1 632 831
Övriga externa kostnader	4	-275 773	-312 391
Personalkostnader	5	-81 389	-70 368
Avskrivningar		-999 314	-999 314
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 392 417</b>	<b>-3 014 904</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-127 643</b>	<b>312 788</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 136	-451 317
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-410 136</b>	<b>-451 317</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-537 779</b>	<b>-138 529</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-537 779</b>	<b>-138 529</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	95 941 654	96 940 968
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 941 654</b>	<b>96 940 968</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 941 654</b>	<b>96 940 968</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 841 548	1 811 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 811	118 249
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 962 359</b>	<b>1 929 299</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 970 783	1 970 333
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 970 783</b>	<b>1 970 333</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 933 142</b>	<b>3 899 632</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 874 796</b>	<b>100 840 600</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 100 000	66 100 000
Fond för yttre underhåll		403 082	308 957
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 503 082</b>	<b>66 408 957</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 341 734	-1 109 079
Årets resultat		-537 779	-138 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 879 513</b>	<b>-1 247 608</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 623 569</b>	<b>65 161 349</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	25 938 259	23 395 040
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 938 259</b>	<b>23 395 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 490 628	11 555 097
Leverantörsskulder		146 925	82 710
Skatteskulder		187 720	182 390
Övriga skulder		3 273	4 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	484 422	459 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 312 968</b>	<b>12 284 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 874 796</b>	<b>100 840 600</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-537 779	-138 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		999 314	999 314
Förändring skatteskuld/fordran		5 330	5 980
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>466 865</b>	<b>866 765</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 981	-38 228
Förändring av leverantörsskulder		64 216	-2 436
Förändring av kortfristiga skulder		23 679	-7 025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>549 779</b>	<b>819 076</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-521 250	-553 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-521 250</b>	<b>-553 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>28 529</b>	<b>265 326</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 688 506	3 423 181
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 717 035</b>	<b>3 688 507</b>

## 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

	2021	2020
Årsavgifter	3 039 420	3 039 420
P-plats och garage	219 354	224 566
Elavgifter	6 000	0
	<b>3 264 774</b>	<b>3 263 986</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
<b>Driftkostnader</b>		
Trädgårdsskötsel grundavtal	48 414	12 186
Snöröjning/sandning	176 822	42 947
Städning	50 850	49 741
Hiss besiktning	25 276	25 195
Serviceavtal	4 111	3 500
Gemensamhetsanläggning 1	124 964	124 964
Bevakningskostnad utryckning/jour	7 335	7 020
Fastighetsel	123 295	128 522
Fjärrvärme	446 509	408 961
Vatten och avlopp	288 290	234 489
Avfallshantering	95 577	98 740
Fastighetsförsäkring	46 421	44 838
Kabel-tv	79 704	78 662
Förbrukningsinventarier	3 884	25 897
Trivselåtgärder	38 826	23 498
	<b>1 560 278</b>	<b>1 309 160</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Reparation hissar	14 599	74 400
Reparationer	76 786	68 678
Underhåll	384 278	180 593
	<b>475 663</b>	<b>323 671</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 035 941</b>	<b>1 632 831</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	94 835	92 885
Telefoni	5 880	6 171
Hemsida	458	9 428
Porto	5 817	6 454
Föreningsgemensamma kostnader	5 300	8 596
Revisionsarvode	29 000	31 500
Ekonomisk förvaltning	119 426	114 377
Bankkostnader	2 419	3 649
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Övriga poster	7 544	34 147
	<b>275 713</b>	<b>312 391</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	70 000	60 000
Sociala avgifter	11 389	10 368
	<b>81 389</b>	<b>70 368</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-8 249 032	-7 249 718
Årets avskrivningar	-999 314	-999 314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 248 346</b>	<b>-8 249 032</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>95 941 654</b>	<b>96 940 968</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

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	95 084	91 878
Avräkningskonto förvaltare	1 746 253	1 718 174
Hysesintäkter p-plats	211	999
	<b>1 841 548</b>	<b>1 811 051</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	31 533	30 654
Förvaltningsarvode	29 875	29 094
Kabel-TV	20 512	19 925
Gemensamhetsanläggning	31 241	31 241
Bevakning	7 650	7 335
	<b>120 811</b>	<b>118 249</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,770	2024-09-25	6 642 500	6 773 750
Stadshypotek	0,980	2023-12-30	8 760 662	8 880 662
Stadshypotek	1,500	2021-12-30	0	11 140 097
Swedbank	1,300	2022-12-22	8 035 628	8 155 628
Swedbank	1,080	2025-12-22	10 990 097	0
			<b>34 428 887</b>	<b>34 950 137</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 490 628	11 555 097

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: 8 035 628 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 575 000 kr (ingår delvis i lån som förfaller)

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	30 642	45 967
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Sociala avgifter	7 750	7 750
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	12 674	13 387
Fjärrvärme	64 621	53 966
Snöröjning	33 360	10 980
Förutbetalda avgifter och hyror	279 375	271 886
	<b>484 422</b>	<b>459 936</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 090 000	39 090 000
	<b>39 090 000</b>	<b>39 090 000</b>

Gustavsberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kathleen Holm-Rådén  
Ordförande

Birgit Höglund

Gunilla Jonsson

Dennis Johansson

Jenny Backman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Charlottendahlshöjden\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-17 12:07:48

Dokumentet är undertecknat av:

 BIRGIT HÖGLUND (19471205XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-13 16:12:49
 GUNILLA JONSSON (19480104XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-13 23:38:56
 JENNY BACKMAN (19801124XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-13 15:54:29
 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor	2022-05-17 12:07:48
 Kathleen Helena Holm Rådén (19521124XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-13 15:46:52
 DENNIS JOHANSSON (19860624XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-16 11:46:11



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Charlottendahlshöjden\_1.pdf (298626 byte)

8A226040EE6C197D6386492E63487D6BD47FE1EE8835130B918FA4227C3B38436D6850F0DC1234DD49C1  
02091C1E6D06F549955155D47041B2138762C3B93C81

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

# 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 2021.

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 2021 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.

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 2021 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.

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, 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-17 12:09:13

Dokumentet är undertecknat av:

---

 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor

2022-05-17 12:09:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (142964 byte)

E5A44DD0192B36EEB18DBA79A8E06A51D91F79A1727CB3D6CB5708D1C26A11455BA764C3D39EBF5CCCA1  
4007C0A1C00A6056D7AE0636F12C5A0428EA33319546

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support