

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Charlottendalshöjden 1**

769611-0191

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Charlottendalshöjden 1, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är 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 5 oktober 2015.

#### 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 fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning som innehåller lokalgata, förgårdsmark, parkeringsplatser samt spill- och dagvatten- samt dräneringsledning 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 1 315 kr per lägenhet för 2017.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 40 000 000 kr och markvärdet 13 200 000 kr. Värdeår är 2005.

070

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat följande avtal för verksamheten:

NACKA HISSERVICE  
INSPECTA - besiktning av hissar  
STÄDPOOLEN  
VEAB (Nicator) - snöröjning  
VÄRMDÖ KOMMUN - Vatten och sophämtning  
SECURITAS  
COMHEM  
FASTUM - ekonomisk förvaltning  
VATTENFALL - fjärrvärme och el för fastigheten  
LÄNSFÖRSÄKRINGAR  
SWEDBANK  
HANDELSBANKEN  
SKÄRGÅRDSBEMANNING - trädgårdsskötsel  
APCOA - parkeringsbevakning  
WEBJÄTTEN - hemsida  
TELIA - larmtelefon för hissarna  
PRICEWATERHOUSECOOPERS - revision  
FOLKFILTER - ventilationsfilter  
FASTIGHETSÄGARNA  
KTC - underhåll värmecentral  
BYGG-OLE - inköp av material

Dessutom har avtalsregistret gått igenom och uppdaterats med korrekta kontaktuppgifter.

#### 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 740 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.

*MS*

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kathleen Holm-Rådén, ordförande Kerstin Svenning Erik Larsson Dennis Johansson Gunilla Jonsson
-----------	--

Suppleant	Birgit Höglund
-----------	----------------

Vid stämman den 31 maj 2017 avgick Birgit Höglund som styrelseledamot samt Nico Ohlin som suppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Per Andersson som huvudansvarig

### Valberedning

Torbjörn Schön	Sammanställande
Yvonne Heijler	

### *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 fem åren. Under året har föreningen haft en avgiftsfri månad varför den faktiska årsavgiften för 2017 blev 740 kr per kvadratmeter bostadsyta.

#### **Underhåll**

Underhållsplanen har setts över och genomgått sedvanlig revidering, och följande åtgärder som planerats för 2017 har genomförts, såsom:

Avslutande åtgärder och slutbesiktning efter Obligatorisk Ventilationskontroll

Spolning av huvudstammarna för 2:or och 4:or

Nya postfack har installerats

Radioatorfilter har bytts, denna gång med assistans av Folkfilters medarbetare

Alla nya hissmaskiner är nu på plats. Några av hissarna har behövt mer intrimning än vad som var väntat, därför var det en hel del störningar i början på året. Senare halvåret har inga felrapporter inkommit. Lysramperna i hissarna byts ut till ledlampor vartefter behovet uppstår

00



Klottersanering har skett på muren vid gångvägen

Hissarna besiktigats enligt avtal

Medlemmarna fick en avgiftsfri månad under 2017

Vi har haft en trädgårds/skötsel dag och under denna dag planterades ett äppelträd och ett plummonträd, samt vinbärsbuskar, för allmän tillgång för alla föreningens medlemmar

Hemsidan har uppdaterats med en extra sida, där frivillig arbeten bjuds ut till hågade

Värmecentralen har fått sin årliga service och som en följd av detta har mjukvara uppdaterats och/eller bytts och filtren rensat. Som ett resultat märks betydligt förbättrat flöde av varmvatten

### **Förändringar i närområdet**

Miljön runt Charlottendalshöjden kommer att under snar framtid förändras på grund av flera olika byggprojekt, där Östra Charlottendal redan är färdigställt för etapp 1.

Därför har 2017 präglats av mycket kontakter med kommun och byggherrar, vilket varit tidskrävande och tyvärr inte alltid givande.

Tre olika samråd har skickats ut till föreningen under 2017 och dessa har besvarats:

1. Fortsatt arbete vid Ekobacken, där resultatet blev positivt, i och med att tillståndet för stenkrossning drogs in.
2. Ingarö krysset, vilket i ursprungsplanen ska lösa trafik- och pendlarproblem för Värmdös innevånare. Den utskickade planen visar istället på ytterligare byggnation, med bostäder och idrottshallar samt ett höghus som porten till Gustavsberg. Styrelsen har pekat på det olämpliga i denna plan i starka ordalag, men inget svar är ännu erhållit.
3. Västra Charlottendal, den godkända detaljplanen fastställes 2003, men styrelsen har besvarat samrådsförfrågan med starka synpunkter om trafik, grönmiljö och försämrad miljö för barnen i området, då möjligheter till spontan lek försvinner ytterligare. För detta samråd väntar vi också på svar.

### **Boendemiljö**

Styrelsen har sedan hösten haft pågående diskussioner med Newsec om rallykörningen på parkeringarna vid Värmdö Marknad. Newsec ser över möjligheten till att sätta upp hinder, men markerar också att två av företagen inom Köpcentret äger sina egna lokaler och mark och därför inte ingår i Newsecs planering. I denna diskussion har också nattlig tomgångskörning av långtradare ingått, men igen hävdar Newsec att detta inte hanteras av dem.

Styrelsen har också haft flera kontakter med Värmdö Kommun i båda dessa ärenden, då vi anser att detta är ett miljö-, störnings och samhällsproblem. Värmdö Kommun fransäger sig dock allt ansvar och hänvisar till att marken tillhör Newsec/Alecta.

Föreningens nya medlemmar har hälsats välkomna av husvärdarna, information om föreningen har hänvisats till vår hemsida, alternativt har pappersversion lämnats ut.

En föreningsdag med grannsamverkan och en del trädgårdsarbete under våren genomfördes med ett 25-tal medverkande. I övrigt sker trädgårdsarbete hela tiden med hjälp av de som kan och vill. Varmvattnet avläses varje månad som en del av rekommendationerna efter miljöinspektion. Fönstren i alla entréer har tvättats

Obligatorisk brandinformation har också distribuerats i december, med uppdatering på hemsidan, alternativt i pappersform

Kostnaderna för trädgårdsservice har ökat under året, då frivilliga insatser inte längre räcker för att hantera alla ytor och alla typer av arbete som behöver göras. En motordriven gräsklippare har dock inköpts för att det skall vara enklare att hålla efter de ytor som behöver ogräsbehandlas. Denna finns tillgänglig för frivilliga!

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (82) medlemmar. Under året har 6 (9) medlemmar tillträtt samt 8 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (7) överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	3 016	3 238	3 224	3 220	3 215
Resultat efter finansiella poster	-554	-462	-452	-587	252
Avskrivningar	-999	-999	-999	-999	-140
Resultat exkl avskrivningar	445	537	548	412	392
Soliditet, %	63,97	63,96	64,08	64,08	64,24
Skuldränta, %	1,49	1,87	2,46	2,91	3,17
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 605	9 676	9 724	9 771	9 820
Årsavgift per kvm boyta, kr	740	807	807	807	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.

### 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	501 364	61 365	-462 393	<b>66 200 336</b>
Disposition av föregående års resultat:			-212 202	-250 191	462 393	<b>0</b>
Årets resultat					-553 542	<b>-553 542</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 705 000</b>	<b>27 395 000</b>	<b>289 162</b>	<b>-188 826</b>	<b>-553 542</b>	<b>65 646 794</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-188 825
årets förlust	-553 542
	<b>-742 367</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	94 125
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-262 580
i ny räkning överföres	-573 912
	<b>-742 367</b>

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

PD

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 015 562	3 238 096
Övriga rörelseintäkter		12	13
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 015 574</b>	<b>3 238 109</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 683 538	-1 683 737
Övriga externa kostnader	4	-262 368	-257 798
Personalkostnader	5	-74 510	-76 390
Avskrivningar	6	-999 314	-999 314
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 019 730</b>	<b>-3 017 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 156</b>	<b>220 870</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 386	-683 857
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-549 386</b>	<b>-683 263</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-553 542</b>	<b>-462 393</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-553 542</b>	<b>-462 393</b>

67



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	99 938 910	100 938 224
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 938 910</b>	<b>100 938 224</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 938 910</b>	<b>100 938 224</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 168 308	2 043 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	115 335	108 647
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 283 643</b>	<b>2 152 337</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		404 000	405 258
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>404 000</b>	<b>405 258</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 687 643</b>	<b>2 557 595</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 626 553</b>	<b>103 495 819</b>

09

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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		289 162	501 364
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 389 162</b>	<b>66 601 364</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-188 825	61 366
Årets resultat		-553 542	-462 393
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-742 367</b>	<b>-401 027</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 646 795</b>	<b>66 200 337</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	35 863 887	36 252 259
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 863 887</b>	<b>36 252 259</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	298 372	178 372
Leverantörsskulder		114 672	258 748
Skatteskulder		167 895	122 785
Övriga skulder		7 270	1 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	527 662	481 710
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 115 871</b>	<b>1 043 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 626 553</b>	<b>103 495 819</b>

M

## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-553 542	-462 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		999 314	999 314
Förändring skatteskuld/fordran		45 110	41 553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>490 882</b>	<b>578 474</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 175	-4 002
Förändring av leverantörsskulder		-144 077	134 203
Förändring av kortfristiga skulder		51 614	-71 168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>390 244</b>	<b>637 507</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-268 372	-178 372
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-268 372</b>	<b>-178 372</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>121 872</b>	<b>459 135</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 408 162	1 949 027
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 530 034</b>	<b>2 408 162</b>

02

## 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

	2017	2016
Årsavgifter	2 786 135	3 039 420
P-plats och garage	229 427	198 676
	<b>3 015 562</b>	<b>3 238 096</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2017	2016
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	6 045	5 820
Trädgårdsskötsel	26 336	36 913
Snöröjning/sandning	107 350	118 646
Städning	44 952	48 660
Hisskostnader	33 192	28 393
Serviceavtal	3 500	3 500
Gemensamhetsanläggning 1	126 148	126 148
Fastighetsel	151 125	108 466
Fjärrvärme	402 386	443 021
Vatten- och avlopp	212 417	216 128
Avfallshantering	84 816	79 215
Fastighetsförsäkring	38 222	35 959
Kabel-tv	73 948	72 496
Förbrukningsmaterial	3 906	5 017
Förbrukningsinventarier	3 106	2 324
	<b>1 317 449</b>	<b>1 330 706</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparation hissar	44 179	3 362
Reparationer	59 121	43 252
	<b>103 300</b>	<b>46 614</b>
<b>Underhåll</b>		
Underhåll hissar	148 781	170 354
Underhåll ventilation	58 942	136 063
Övrigt planerat underhåll	54 857	0
	<b>262 580</b>	<b>306 417</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 683 329</b>	<b>1 683 737</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	85 475	82 420
Telefoni	4 649	2 626
Hemsida	14 637	16 694
Porto	4 781	4 411
Föreningsgemensamma kostnader	2 271	1 875
Revisionsarvode	22 975	30 169
Ekonomisk förvaltning	110 815	106 432
Bankkostnader	2 000	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	4 997	4 950
Övriga poster	9 768	6 221
	<b>262 368</b>	<b>257 798</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	60 000	59 650
Sociala avgifter	14 510	16 740
	<b>74 510</b>	<b>76 390</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
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	-4 251 776	-3 252 462
Årets avskrivningar	-999 314	-999 314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 251 090</b>	<b>-4 251 776</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>99 938 910</b>	<b>100 938 224</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000
	<b>53 200 000</b>	<b>53 200 000</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	42 273	40 786
Avräkningskonto förvaltare	2 126 035	2 002 904
	<b>2 168 308</b>	<b>2 043 690</b>

*m*



### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	27 513	24 466
Förvaltningsarvode	26 844	26 625
Kabel-TV	18 781	18 485
Gemensamhetsanläggning	31 537	31 537
Bevakning	6 375	6 045
Parkering	4 285	1 489
	<b>115 335</b>	<b>108 647</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank, 226171	1,47	2020-09-25	7 267 500	7 417 500
Swedbank, 226270	1,5	2019-12-20	9 000 662	9 000 662
Stadshypotek,200118	1,5	2021-12-30	11 500 097	11 590 097
Stadshypotek, 52903	1,58	2018-12-30	8 394 000	8 422 372
Avgår kortfristig del			-298 372	-178 372
			<b>35 863 887</b>	<b>36 252 259</b>

Förfaller inom ett till fem år från balansdagen: 1 193 488 kr  
Förfaller senare än fem år från balansdagen: 34 670 339 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

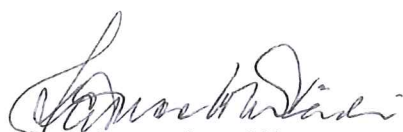
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	87 195	58 978
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Sociala avgifter	7 800	8 000
Revision	27 000	30 000
Fastighetsel	12 795	10 814
Fjärrvärme	59 513	60 175
Snöröjning	19 224	21 156
Förutbetalda avgifter och hyror	283 135	261 587
	<b>527 662</b>	<b>481 710</b>

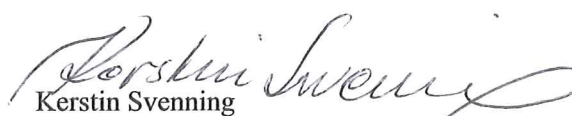


**Not 11 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	39 090 000	39 090 000
	<b>39 090 000</b>	<b>39 090 000</b>

Gustavsberg 2018 - 05 - 07

  
Kathleen Holm-Rådén  
Ordförande

  
Kerstin Svenning


  
Erik Larsson

  
Dennis Johansson

  
Gunilla Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 8 maj 2018.*

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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

*PM*

- 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 2017 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.

10



### *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 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.

Stockholm den 8 maj 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor