

Årsredovisning

för

Brf Charlottendalshöjden 1

769611-0191

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Charlottendalshöjden 1, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 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 fullvärdeförsäkrad 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 1 337 kr per lägenhet för 2018.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Mr

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

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 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 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kathleen Holm-Rådén, ordförande Birgit Höglund Dennis Johansson Gunilla Jonsson Jenny Backman
-----------	---

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

Vid stämman den 29 maj 2018 avgick Kerstin Svenning och Erik Larsson som styrelseledamöter.

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

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 sex åren.

Ett banklån har omsatts, varvid vi ökat amorteringen ett steg till

Underhåll

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

Parkeringarna har upprustats med ny målning av parkeringsrutor

Hissarna har besiktigats enligt avtal

Sedvanlig trivseldag genomfördes i maj och där en släntrabatt har fått en ny kantning, tack vare intensivt och kunnigt arbete från frivilliga, en annan släntrabatt har uppdaterats med lämplig plantering

Nya stadgar antogs på extra stämma och ordinarie stämma och har distribuerats till alla medlemmar efter registrering hos Boverket

Värmecentralen har fått sin årliga översyn

Efter samråd med boende i Blå Blomvägen 6, har ett antal träd tagits bort, dels för att de skymde belysning och störde biltrafiken, dels för att de skuggade lägenheter mer än vad som kan anses lämpligt. Ytterligare ett träd togs senare bort på anmodan från Samfälligheten, då belysningen på gångvägen skuggades

Alla övriga träd har beskurets av arborister

Offertter har tagits in för ommålning av förrådsbyggnader 2019 och entreprenör har avtalats

Portkoder har bytts ut

Extra eluttag har satts in i förrådshuset, så att extra lampor kan sättas upp vid bortersta förråden medelst skarvsladd.

Föreningens trivselregler har uppdaterats och förenklats
Lagstadgad energideklaration har genomförts och rekommendationer om förbättringar kommer att behandlas
Våra nya medlemmar har hälsats välkomna av våra husvärdar , information om föreningen har hänvisats till vår hemsida, alternativt har pappersversion lämnats ut.
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
Vattenfall har anordnat informationskvällar om sin nya prismodell, som representanter från styrelsen tagit del av. Idag planeras inga förändringar, baserat på denna information.
Diskussioner har ägt rum med vår revisor och en hanterbar nivå av räntekostnader och amorteringar har överenskommit

Planerad verskamhet under kommande år

Förutsatt att inget oförutsett inträffar, kommer årsavgiften att ligga oförändrad för 2019
Ytterligare ett lån omsattes med start 1 januari 2019 och där vi igen kunnat öka amorteringsbeloppet
Cirkulationspumparna i Värmecentralen kommer att bytas under 2019
Ventilationsfilter kommer att bytas
Förrådsbyggnaderna kommer att målas under 2019, inklusive socklar och dörrar
Häckplanteringen mot lekplatsen ska trimmas, då gräsytan växer ut i samfällighetens gångväg
Golven i husentréerna kommer att behandlas
Ytterligare en avloppsstam kommer att underhållspolas
Fortsatta diskussioner kommer att föras med kommunen om trafiksituationen på Blå Blomvägen i samband med byggandet av Västra Charlottendal
Föreslagna åtgärder från energideklarationen ska utvärderas och nödvändiga investeringar budgeteras
Sommaren 2018 gick hårt åt våra grönytor, och lämpliga åtgärder kommer att tas när vi utvärderat omfattningen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (80) medlemmar. Under året har 10 (6) medlemmar tillträtt samt 10 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (6) överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 266	3 016	3 238	3 224	3 220
Resultat efter finansiella poster	-124	-554	-462	-452	-587
Avskrivningar	-999	-999	-999	-999	-999
Resultat exkl avskrivningar	875	445	537	548	412
Soliditet, %	64,13	63,97	63,96	64,08	64,08
Skuldränta, %	1,51	1,49	1,87	2,46	2,91
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 565	9 605	9 676	9 724	9 771
Årsavgift per kvm boyta, kr	807	740	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	289 162	-188 826	-553 542	65 646 794
Disposition av föregående års resultat:			-168 455	-385 086	553 541	0
Årets resultat					-123 954	-123 954
Belopp vid årets utgång	38 705 000	27 395 000	120 707	-573 912	-123 955	65 522 840

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-573 912
årets förlust	-123 954
	-697 866

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	94 125
i ny räkning överföres	-791 991
	-697 866

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 266 052	3 015 562
Övriga rörelseintäkter		8	12
Summa rörelseintäkter		3 266 060	3 015 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 503 063	-1 683 538
Övriga externa kostnader	4	-268 104	-262 368
Personalkostnader	5	-74 284	-74 510
Avskrivningar	6	-999 314	-999 314
Summa rörelsekostnader		-2 844 765	-3 019 730
Rörelseresultat		421 295	-4 156
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 249	-549 386
Summa finansiella poster		-545 249	-549 386
Resultat efter finansiella poster		-123 954	-553 542
Årets resultat		-123 954	-553 542

AD

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	98 939 596	99 938 910
Summa materiella anläggningstillgångar		98 939 596	99 938 910
Summa anläggningstillgångar		98 939 596	99 938 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 809 770	2 168 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	117 384	115 335
Summa kortfristiga fordringar		1 927 154	2 283 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 305 258	404 000
Summa kassa och bank		1 305 258	404 000
Summa omsättningstillgångar		3 232 412	2 687 643
SUMMA TILLGÅNGAR		102 172 008	102 626 553

PO

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 100 000	66 100 000
Fond för yttre underhåll		120 707	289 162
Summa bundet eget kapital		66 220 707	66 389 162
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-573 912	-188 825
Årets resultat		-123 954	-553 542
Summa fritt eget kapital		-697 866	-742 367
Summa eget kapital		65 522 841	65 646 795
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 473 515	35 863 887
Summa långfristiga skulder		35 473 515	35 863 887
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	390 372	298 372
Leverantörsskulder		114 226	114 672
Skatteskulder		172 380	167 895
Övriga skulder		4 085	7 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	494 589	527 662
Summa kortfristiga skulder		1 175 652	1 115 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 172 008	102 626 553

RT

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-123 954	-553 542
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		999 314	999 314
Förändring skatteskuld/fordran		4 485	45 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		879 845	490 882
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 857	-8 175
Förändring av leverantörsskulder		-446	-144 077
Förändring av kortfristiga skulder		55 741	51 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten		894 283	390 244
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-390 372	-268 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-390 372	-268 372
Årets kassaflöde		503 911	121 872
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 530 035	2 408 162
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 033 946	2 530 034

By

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

	2018	2017
Årsavgifter	3 039 420	2 786 135
P-plats och garage	226 632	229 427
	3 266 052	3 015 562

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	6 375	6 045
Trädgårdsskötsel	61 290	26 336
Snöröjning/sandning	121 781	107 350
Städning	45 928	44 952
Hisskostnader	23 929	33 192
Serviceavtal	7 000	3 500
Gemensamhetsanläggning 1	126 148	126 148
Fastighetsel	148 200	151 125
Fjärrvärme	429 799	402 386
Vatten- och avlopp	215 076	212 417
Avfallshantering	90 656	84 816
Fastighetsförsäkring	41 698	38 222
Kabel-tv	75 128	73 948
Förbrukningsmaterial		3 906
Förbrukningsinventarier	3 720	3 106
	1 396 728	1 317 449
Reparationer		
Reparation hissar	4 799	44 179
Reparationer	70 960	59 121
	75 759	103 300
Underhåll		
Underhåll hissar	0	148 781
Underhåll ventilation	0	58 942
Övrigt planerat underhåll	0	54 857
	0	262 580
Summa driftkostnader	1 472 487	1 683 329

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	86 905	85 475
Telefoni	4 867	4 649
Hemsida	7 153	14 637
Porto	4 064	4 781
Föreningsgemensamma kostnader	2 400	2 271
Revisionsarvode	34 188	22 975
Ekonomisk förvaltning	112 276	110 815
Bankkostnader	2 000	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	4 997
Övriga poster	9 169	9 768
	268 104	262 368

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	14 284	14 510
	74 284	74 510

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	94 190 000	94 190 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 190 000	94 190 000
Ingående avskrivningar	-5 251 090	-4 251 776
Årets avskrivningar	-999 314	-999 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 250 404	-5 251 090
Redovisat värde mark	11 000 000	11 000 000
Utgående värde mark	11 000 000	11 000 000
Utgående redovisat värde	98 939 596	99 938 910
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000
	53 200 000	53 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	81 081	42 273
Avräkningskonto förvaltare	1 728 689	2 126 035
	1 809 770	2 168 308

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	28 371	27 513
Förvaltningsarvode	31 892	26 844
Kabel-TV	19 190	18 781
Gemensamhetsanläggning	31 241	31 537
Bevakning	6 690	6 375
	117 384	111 050

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank, 226171	1,47	2020-09-25	7 117 500	7 267 500
Swedbank, 226270	1,5	2019-12-20	9 000 662	9 000 662
Stadshypotek, 200118	1,5	2021-12-30	11 380 097	11 500 097
Swedbank, 52903	1,3	2022-12-30	8 365 628	8 394 000
Avgår kortfristig del			-390 372	-298 372
			35 473 515	35 863 887

Förfaller inom ett till fem år från balansdagen: 1 193 488 kr

Förfaller senare än fem år från balansdagen: 34 073 655 kr

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	86 288	87 195
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Sociala avgifter	7 750	7 800
Revision	25 000	27 000
Fastighetsel	12 653	12 795
Fjärrvärme	60 411	59 513
Snöröjning	18 135	19 224
Förutbetalda avgifter och hyror	253 352	283 135
	494 589	527 662

02

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	39 090 000	39 090 000
	39 090 000	39 090 000

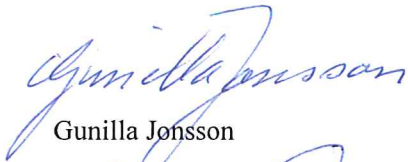
Gustavsberg 2019-04-15



Kathleen Holm-Rådén
Ordförande



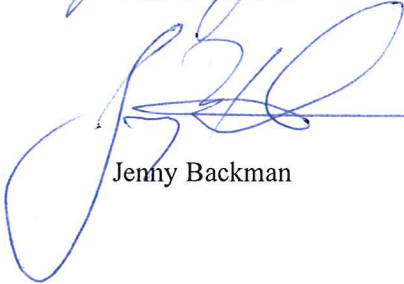
Birgit Höglund



Gunilla Jönsson



Dennis Johansson



Jenny Backman

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 11 maj 2019.*

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 2018.

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 2018 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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.

- 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 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 2018 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.

Bo

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.

Revisorernas 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 11 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor