

Årsredovisning 2020

Brf Charlottendalshöjden 1

Org nr 769611-0191

fastum

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 ombildning.

Upplåtelseavgift

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

Upplåtelseavtal

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

Årsavgift

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

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 oktober 2018.

Föreningens byggnad

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamhetsanläggningar

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

Fastighetsavgift

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

PA

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

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

Ledamöter	Kathleen Holm-Rådén, ordförande 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 Yvonne Heijler	Sammankallande
----------------------------------	----------------

PO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Finanskostnader

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

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

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

Underhåll

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

Avtal

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

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

BO

Planerad verksamhet under kommande år

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

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

Medlemsinformation

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

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Räntekostnaderna i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter per kvm bostadsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

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	214 832	-791 991	-222 963	65 299 878
Disposition av föregående års resultat:			94 125	-317 088	222 963	0
Årets resultat					-138 529	-138 529
Belopp vid årets utgång	38 705 000	27 395 000	308 957	-1 109 079	-138 529	65 161 349

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 109 079
årets förlust	-138 529
	-1 247 608

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

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

138

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

m

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	96 940 968	97 940 282
Summa materiella anläggningstillgångar		96 940 968	97 940 282
Summa anläggningstillgångar		96 940 968	97 940 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 811 050	1 908 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	118 249	116 355
Summa kortfristiga fordringar		1 929 299	2 024 997
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 970 333	1 571 082
Summa kassa och bank		1 970 333	1 571 082
Summa omsättningstillgångar		3 899 632	3 596 079
SUMMA TILLGÅNGAR		100 840 600	101 536 361

62

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 100 000	66 100 000
Fond för yttre underhåll		308 957	214 832
Summa bundet eget kapital		66 408 957	66 314 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 109 079	-791 991
Årets resultat		-138 529	-222 963
Summa fritt eget kapital		-1 247 608	-1 014 954
Summa eget kapital		65 161 349	65 299 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	23 395 040	34 993 887
Summa långfristiga skulder		23 395 040	34 993 887
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 555 097	510 000
Leverantörsskulder		82 710	85 146
Skatteskulder		182 390	176 410
Övriga skulder		4 079	7 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	459 935	463 851
Summa kortfristiga skulder		12 284 211	1 242 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 840 600	101 536 361

60

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

150

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 039 420	3 039 420
P-plats och garage	224 566	240 655
	3 263 986	3 280 075

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Driftkostnader		
Trädgårdsskötsel grundavtal	12 186	1 306
Snöröjning/sandning	42 947	116 340
Städning	49 741	47 040
Hiss besiktning	25 195	24 141
Serviceavtal	3 500	0
Gemensamhetsanläggning 1	124 964	124 965
Bevakningskostnad uttryckning/jour	7 020	32 382
Ersättning till hyresgäst/medlem	0	1 819
Fastighetsel	128 522	125 676
Fjärrvärme	408 961	429 866
Vatten och avlopp	234 489	208 913
Avfallshantering	98 740	95 029
Fastighetsförsäkring	44 838	43 126
Försäkringsersättningar	0	-32 793
Kabel-tv	78 662	76 768
Förbrukningsinventarier	25 897	7 731
Förbrukningsmaterial	23 498	5 405
	1 309 160	1 307 714
Reparationer och underhåll		
Reparation hissar	74 400	10 375
Reparationer	68 678	314 867
Underhåll	180 593	0
	323 671	325 242
Summa driftskostnader	1 632 831	1 632 956

Not 4 Övriga externa kostnader

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

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	10 368	12 828
	70 368	72 828

Not 6 Byggnader och mark

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

Not 7 Övriga fordringar

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

mg

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,770	2024-09-25	6 773 750	6 967 500
Stadshypotek	0,98	2023-12-30	8 880 662	9 000 662
Stadshypotek	1,50	2021-12-30	11 140 097	11 260 097
Swedbank	1,300	2022-12-22	8 155 628	8 275 628
			34 950 137	35 503 887
Kortfristig del av långfristig skuld			11 555 097	510 000

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 11 140 097 kr

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

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

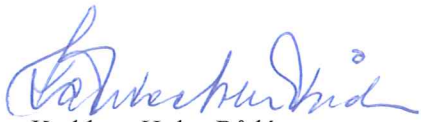
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	45 967	74 179
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Sociala avgifter	7 750	7 750
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	13 387	12 265
Fjärrvärme	53 966	56 879
Snöröjning	10 980	3 949
Förutbetalda avgifter och hyror	271 886	252 829
	459 936	463 851

MB

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	39 090 000	39 090 000
	39 090 000	39 090 000

Gustavsberg 21/4 2021



Kathleen Holm-Rådén
Ordförande



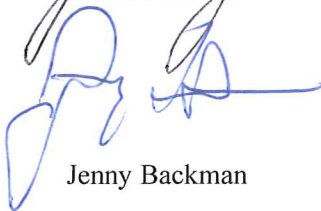
Birgit Höglund



Gunilla Jonsson



Dennis Johansson



Jenny Backman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottendalshöjden 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Po

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Charlottendalshöjden 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

160

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor