



Årsredovisning 2022



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 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 2022. 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 1 519 kr per lägenhet för 2022.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 83 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 62 000 000 kr och markvärdet 21 400 000 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 t.o.m. den 30 maj 2022 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kathleen Holm-Rådén, ordförande Gunilla Jonsson Birgit Höglund Dennis Johansson Avgång december 2022 Inga-Lena Thomsen
-----------	--

Suppleanter	Leif Eriksson Clas Fransson
-------------	--------------------------------

Jenny Backman avgick som ordinarie ledamot i februari 2022.

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 revisor.

Valberedning

Torbjörn Schön Sammankallande
Eva Nordin

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. Just nu är ränteläget gott, därför ökar vi våra amorteringar i enlighet med denna plan.

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.

2022 är ett år som präglats av en mångfald av underhåll, vilket följer den underhållsplan som upprättats. De projekt som genomförts under året är:

- Målning av entréer.
- Rengöring hängrännor och stuprör.
- Nya låsbara postlådor till alla marklägenheter.
- Spolning av stammar i tvårumslägenheter.
- Obligatorisk ventilationskontroll och rengöring av fläktsystem.
- Asfaltering ingång från parkering.
- Utredning av energibesparande åtgärder (pågår).
- Utrett möjlighet till hjärtstartare.

Övriga händelser under 2022

Vid sidan av planerat underhåll, så uppkommer det akuta behov, liksom också förslag på trivselhöjande åtgärder. Under 2022 har vi därför gjort detta:

- Lagat vattenläcka i undercentralen.
- Bytt alla kopplingar i undercentralen av säkerhetsskäl.
- Skadat elskåp till parkeringen har bytts ut.
- Fällning av tre sjuka träd.
- Reparationer av hissar.
- Fuktmätning i alla lägenheter.
- Ny märkning av parkeringsplatser.

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
TELIA
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 2023 är bland annat

- Översyn av takpannor och byte vid behov.
- Spolning av stammar 1,5-rumslägenheter.
- Byte av radiatorfilter.
- Översyn av blandningsventil och varmvattenberedare.
- Utökning av antalet laddstolpar.

Händelser inom styrelsen

Under 2022 har två styrelseledamöter avgått i förtid. Jenny Backman avgick i februari och Dennis Johansson avgick i december.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 82 (82) medlemmar. Under året har 13 (7) medlemmar tillträtt samt 13 (9) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (6) överlåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 274	3 265	3 264	3 280	3 266
Resultat efter finansiella poster	-393	-538	-139	-223	-124
Avskrivningar	-999	-999	-999	-999	-999
Resultat exkl avskrivningar	606	462	861	776	875
Soliditet, %	64,82	64,70	64,62	64,31	64,13
Skuldränta, %	1,04	1,16	1,26	1,42	1,51
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 002	9 144	9 283	9 430	9 565
Årsavgift per kvm boyta, kr	807	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.

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 705 000	27 395 000	403 082	-1 341 733	-537 779	64 623 570
Disposition av föregående års resultat:			-290 153	-247 626	537 779	0
Årets resultat					-393 076	-393 076
Belopp vid årets utgång	38 705 000	27 395 000	112 929	-1 589 359	-393 076	64 230 494

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-1 589 360
årets förlust	-393 076
	-1 982 436

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	94 125
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-207 054
i ny räkning överföres	-1 869 507
	-1 982 436

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 273 544	3 264 774
Övriga rörelseintäkter		83 798	0
Summa rörelseintäkter		3 357 342	3 264 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 993 796	-2 035 941
Övriga externa kostnader	4	-315 709	-275 773
Personalkostnader	5	-80 752	-81 389
Avskrivningar		-999 314	-999 314
Summa rörelsekostnader		-3 389 571	-3 392 417
Rörelseresultat		-32 229	-127 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 638	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 485	-410 136
Summa finansiella poster		-360 847	-410 136
Resultat efter finansiella poster		-393 076	-537 779
Årets resultat		-393 076	-537 779

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 942 340	95 941 654
Summa materiella anläggningstillgångar		94 942 340	95 941 654
Summa anläggningstillgångar		94 942 340	95 941 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 501	0
Övriga fordringar	7	2 030 814	1 841 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	138 204	120 811
Summa kortfristiga fordringar		2 177 519	1 962 359
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 972 019	1 970 783
Summa kassa och bank		1 972 019	1 970 783
Summa omsättningstillgångar		4 149 538	3 933 142
SUMMA TILLGÅNGAR		99 091 878	99 874 796

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 100 000	66 100 000
Fond för yttre underhåll		112 929	403 082
Summa bundet eget kapital		66 212 929	66 503 082
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 589 360	-1 341 734
Årets resultat		-393 076	-537 779
Summa fritt eget kapital		-1 982 436	-1 879 513
Summa eget kapital		64 230 493	64 623 569
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	17 002 597	25 938 259
Summa långfristiga skulder		17 002 597	25 938 259
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 891 290	8 490 628
Leverantörsskulder		402 675	146 925
Skatteskulder		193 570	187 720
Övriga skulder		4 639	3 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	366 614	484 422
Summa kortfristiga skulder		17 858 788	9 312 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 091 878	99 874 796

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-393 076	-537 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		999 314	999 314
Förändring skatteskuld/fordran		5 850	5 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		612 088	466 865
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 501	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 144	-4 981
Förändring av leverantörsskulder		255 750	64 216
Förändring av kortfristiga skulder		-116 442	23 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten		720 751	549 779
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-535 000	-521 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-535 000	-521 250
Årets kassaflöde		185 751	28 529
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 717 035	3 688 506
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 902 786	3 717 035

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

	2022	2021
Årsavgifter	3 039 420	3 039 420
P-plats och garage	220 624	219 354
Elavgifter	13 500	6 000
	3 273 544	3 264 774

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Driftkostnader		
Trädgårdsskötsel grundavtal	15 138	48 414
Snöröjning/sandning	162 787	176 822
Städning	50 576	50 850
Hiss besiktning	28 386	25 276
Serviceavtal	8 161	4 111
Gemensamhetsanläggning 1	132 774	124 964
Bevakningskostnad utryckning/jour	11 469	7 335
Fastighetsel	138 914	123 295
Fjärrvärme	428 644	446 509
Vatten och avlopp	254 648	288 290
Avfallshantering	113 390	95 577
Fastighetsförsäkring	47 932	46 421
Kabel-tv	82 056	79 704
Förbrukningsinventarier	4 174	3 884
Trivselåtgärder	11 816	38 826
Besiktningkostnader	12 188	0
Självrisker	27 286	0
Datorprogram	1 836	0
	1 532 175	1 560 278
Reparationer och underhåll		
Reparation hissar	35 348	14 599
Reparationer	78 365	76 786
Underhåll	347 908	384 278
	461 621	475 663
Summa driftskostnader	1 993 796	2 035 941

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	98 735	94 835
Telefoni	6 841	5 880
Hemsida	458	458
Porto	6 394	5 817
Föreningsgemensamma kostnader	1 232	5 300
Revisionsarvode	29 250	29 000
Ekonomisk förvaltning	130 836	119 426
Bankkostnader	2 846	2 419
Konsultarvoden	5 469	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga poster	28 485	7 604
	315 708	275 773

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter	10 752	11 389
	80 752	81 389

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 190 000	94 190 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 190 000	94 190 000
Ingående avskrivningar	-9 248 346	-8 249 032
Årets avskrivningar	-999 314	-999 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 247 660	-9 248 346
Redovisat värde mark	11 000 000	11 000 000
Utgående värde mark	11 000 000	11 000 000
Utgående redovisat värde	94 942 340	95 941 654
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	16 200 000
	83 400 000	61 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	99 785	95 084
Avräkningskonto förvaltare	1 930 768	1 746 253
Hysesintäkter p-plats	261	211
	2 030 814	1 841 548

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	32 798	31 533
Förvaltningsarvode	31 531	29 875
Kabel-TV	22 604	20 512
Gemensamhetsanläggning	39 051	31 241
Bevakning	8 145	7 650
Serviceavtal	4 075	0
	138 204	120 811

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,770	2024-09-25	6 467 500	6 642 500
Stadshypotek	0,980	2023-12-30	8 640 662	8 760 662
Swedbank	3,820	2023-12-21	7 915 628	8 035 628
Swedbank	1,080	2025-12-22	10 870 097	10 990 097
			33 893 887	34 428 887
Kortfristig del av långfristig skuld			16 891 290	8 490 628

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: 16 556 290 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 335 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	55 020	30 642
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Sociala avgifter	7 750	7 750
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	14 824	12 674
Fjärrvärme	65 212	64 621
Snöröjning	33 501	33 360
Förutbetalda avgifter och hyror	133 812	279 375
Övrigt	494	0
	366 613	484 422

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	39 090 000	39 090 000
	39 090 000	39 090 000

Gustavsberg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kathleen Holm-Rådén
Ordförande

Birgit Höglund

Gunilla Jonsson

Clas Fransson
Ersätter ledamot som avgått

Inga-Lena Thomsen

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Charlottendahlshöjden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-16 16:21:10

Dokumentet är undertecknat av:

 Clas Göran Fransson (19460115XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-16 14:40:00
 GUNILLA JONSSON (19480104XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-16 14:48:49
 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor	2023-05-16 16:21:10
 Inger Thomsen (19521227XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-16 10:28:59
 Kathleen Helena Holm Rådén (19521124XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-16 14:37:05
 BIRGIT HÖGLUND (19471205XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-16 10:29:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Charlottendahlshöjden_1.pdf (292111 byte)

D04D77143C024EFAC04340AE67B8C9B7AA66BA691B43F13C8E6EA08E1429F00A75F86BE7ADA6CBA7F81E
73DEE65D3B0BA1820C27112D31F15B07F8CF86CA0473

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

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 2022.

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 2022 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 2022 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: 2023-05-16 16:23:28

Dokumentet är undertecknat av:

 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor

2023-05-16 16:23:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (138959 byte)

A32A0D0787C9862C1D19EEF3BBA1565CCF16098B67B8EB8F03DA8B8D4EBC0615F1E594404FD872D0ADDA
CB7A9BC8B62603B106439CEF901896BAA7253994617D

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

