



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Charlottendalshöjden 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Charlottendahlshöjden 1, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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), dvs äkta bostadsrättsförening. 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.

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

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 samt 8 med laddstationer. .

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, Charlottendahlshöjdens Samfällighetsförening. Föreningen har 49 andelar av de totala 166.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar från och med 2016 full fastighetsavgift. Den årliga avgiften är 1 630 kr per lägenhet för 2024.

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.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har t.o.m. den 27 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pontus Åberg, ordförande Gunilla Jonsson Anna Gabrielsson Inger-Lena Thomsen (avgått efter stämma) Birgit Höglund (avgått efter stämma)
Suppleant	Leif Eriksson Clas Fransson Maja Bryting

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pontus Åberg, ordförande Gunilla Jonsson Inger-Lena Thomsen Birgit Höglund (avgått 2024) Anna Gabrielsson
Suppleanter	Maja Bryting

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
Rävisor AB

Valberedning
Helen Kämpe
Eva Nordin

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stort fokus under året på att få ordning på bostadsnära förpackningsinsamling, vilket nu fungerar väl genom omdisposition i befintliga soprum. I övrigt skötsel och förvaltning enl. normal hantering.

Ekonomi

- Årsavgiften har höjts med 12%
- Två banklån har omsatts.
Ett lån hos Swedbank som bands på 3 år med 2,46% ränta
Ett lån hos Swedbank som bands på 4 år med 3,06 % ränta

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 det är viktigt att behålla amorteringar på ca 2% per även om räntenivåerna har ökat. Då föreningen har en överlikviditet beslutades det om en extra amortering i samband med omläggning av lån på totalt 312 432 kr, ordinarie amortering ligger på ca 600 000 kr/år.

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. 2024 är ett år som präglats av en mångfald av underhåll, vilket följer den underhållsplan som registrerats hos Boverket. De projekt som genomförts under året är:

- Spolning av stammar i 4-rums lägenheterna.
- * Rörmokare, (PA Andersson bygg och bad) kontrollerar löpande värmecentralen en gång i månaden.
- Beställt lås till takluckan.
- Tvättat rent några av fasaderna då de var angripna av rödalger, troligtvis till följd av rengöringen av taken 2023.

Övriga händelser under 2024

Vid sidan av planerat underhåll så uppkommer det akuta behov, liksom också förslag på trivselhöjande åtgärder, samt övriga insatser som höjer standarden för de som bor i föreningen. Under 2024 har vi därför gjort detta:

- * Gjort iordning soprum med kärl och dekalor för återvinning av förpackningsmaterial. Det finns nu möjlighet att sopsortera plast, pappförpackningar, färgat glas, ofärgat glas, tidningar, matavfall och metall vid Blå blomvägen 2,3 & 6.
- * För trädgården har vi sett till att det mest arbetsintensiva sköts utan frivilliga insatser från de boende. Vi har anlitat en extern person, Christer Vikström, för att hjälpa oss med lättare underhållsarbete samt trädgårdsarbete och vi har avtalat med företaget 55plus att de utför gräsoch häckklippning. Vi har också tagit bort rabatter som inte är en naturlig del av trädgården och återställt dessa till gräsmatta för att minska kostnader och snygga till i området. De boende gör fortfarande stora insatser för att hålla fint på respektive gård.
- * Vi har rensat cykelförråden från gamla cyklar och gjort plats för trädgårdsredskap som tidigare stod i soprummen.

- * Flyttat farthindren för att underlätta för sopbilarna.
- * Uppdaterat registret för utlånade nycklar/ taggar.
- * Infört ett kösystem för laddstolparna eftersom vi inte har några lediga platser kvar.
- Vi har avslutat ett avtal för återkommande fuktmätning.
- * Vi hade inbrott i några förråd och soprum strax innan jul vilket ledde till brytmärken på dörrarna, därför rustat upp dessa dörrar.
- * Putsat alla fönster i farstuarna.
- * Skickat ut påminnelse till alla att kolla sina brandvarnare inför julen

AVTAL

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

- INSPECTA (besiktning av hissar)
- NACKA HISSERVICE
- STÄDPOOLLEN
- Habitek – snöröjning
- VÄRMDÖ KOMMUN (Vatten och sophämtning)
- SECURITAS
- FASTUM – ekonomisk förvaltning
- VATTENFALL – fjärrvärme och el för fastigheten
- LÄNSFÖRSÄKRINGAR
- SWEDBANK
- HANDELSBANKEN
- APCOA – parkeringsbevakning
- BRFLATFÖRM - hemsida
- Rävissor AB – revision
- FOLKFILTER – ventilationsfilter
- * VÄRMDÖ SPOLTEKNIK - spolning av stammar
- FASTIGHETSÄGARNA
- KTC – underhåll värmecentral
- PA bygg & bad AB - tillsyn värmecentral
- BYGG-OLE –inköp av material
- GRANNGÅRDEN – inköp av material
- AHLSELL – inköp av material
- Tele2 bredband/fiber
- Femtiofemplus AB -Trädgårdsskötsel
- LÖ Måleri AB – måleri och fasadarbeten

Planerat underhåll under 2025 är bland annat:

- Spolning av stammar enligt plan
- Måla dörrar och vindskivor.
- * Klippa ner och flytta björnbären.
- * Rengöra hängrännor.
- * Måla takfötter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 81 (79) medlemmar. Under året har 9 (7) medlemmar tillträtt samt 7 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (9) överlåtelse. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 807	3 345	3 274	3 265	3 264
Resultat efter finansiella poster	-242	-656	-393	-538	-139
Avskrivningar	-1 004	-1 004	-999	-999	-999
Resultat exkl avskrivningar	762	349	606	462	861
Soliditet, %	65,91	65,19	64,82	64,70	64,62
Skuldränta, %	2,39	1,63	1,04	1,16	1,26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	938	815	807	807	807
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 526	8 767	9 002	9 144	9 283
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 526	8 767	9 002	9 144	9 283
Sparande per kvm (kr/kvm)	214	148	231	225	267
Räntekänslighet (%)	9,09	10,76	11,15	11,33	11,50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	272	226	218	228	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,48	91,59	92,83	93,10	93,12

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att föreningens räntekostnader för fastighetslånen har ökat 42 % i jämförelse med föregående år samt att föreningen har höga avskrivningar gällande byggnad. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 3 % från och med 1 januari 2025.

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	0	-1 869 506	-655 833	63 574 661
Disposition av föregående års resultat:			-114 744	-541 089	655 833	0
Årets resultat					-242 453	-242 453
Belopp vid årets utgång	38 705 000	27 395 000	-114 744	-2 410 595	-242 453	63 332 208

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-2 410 595
årets förlust	-242 453
	-2 653 048
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	94 125
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-43 125
i ny räkning överföres	-2 704 048
	-2 653 048

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 806 646	3 344 961
Övriga rörelseintäkter		180	3 235
Summa rörelseintäkter		3 806 826	3 348 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 920 334	-2 103 032
Övriga externa kostnader	4	-306 616	-309 461
Personalkostnader	5	-82 873	-77 147
Avskrivningar		-1 004 496	-1 004 496
Summa rörelsekostnader		-3 314 319	-3 494 136
Rörelseresultat		492 507	-145 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 560	41 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 520	-551 778
Summa finansiella poster		-734 960	-509 893
Resultat efter finansiella poster		-242 453	-655 833
Årets resultat		-242 453	-655 833

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

92 985 166

93 989 662

Summa materiella anläggningstillgångar

92 985 166

93 989 662

Summa anläggningstillgångar

92 985 166

93 989 662

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 050

0

Övriga fordringar

7

1 853 668

2 318 413

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

114 715

107 953

Summa kortfristiga fordringar

1 972 433

2 426 366

Kassa och bank

Kassa och bank

1 138 573

1 109 915

Summa kassa och bank

1 138 573

1 109 915

Summa omsättningstillgångar

3 111 006

3 536 281

SUMMA TILLGÅNGAR

96 096 172

97 525 943

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	66 100 000	66 100 000
Fond för yttre underhåll	-114 744	0
Summa bundet eget kapital	65 985 256	66 100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 410 595	-1 869 507
Årets resultat	-242 453	-655 833
Summa fritt eget kapital	-2 653 048	-2 525 340
Summa eget kapital	63 332 208	63 574 660

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	21 116 358	18 950 759
Summa långfristiga skulder		21 116 358	18 950 759

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 985 097	14 058 128
Leverantörsskulder		54 740	131 939
Skatteskulder		209 235	202 020
Övriga skulder		5 445	5 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	393 089	603 080
Summa kortfristiga skulder		11 647 606	15 000 524

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 096 172

97 525 943

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-242 453	-655 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 004 496	1 004 496
Förändring skatteskuld/fordran	7 215	8 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	769 258	357 113

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 050	8 501
Förändring av kortfristiga fordringar	97 804	25 088
Förändring av leverantörsskulder	-77 199	-270 736
Förändring av kortfristiga skulder	-209 901	237 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 912	357 149

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-51 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-51 818

Finansieringsverksamheten

Amortering	-907 432	-885 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-907 432	-885 000

Årets kassaflöde

-331 520 **-579 669**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 323 118	3 902 786
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 991 598	3 323 117

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

	2024	2023
Årsavgifter	3 530 232	3 066 623
P-plats och garage	246 039	262 189
Elavgifter	0	16 150
Laddstolpar el-bilar	30 375	0
	3 806 646	3 344 962

I årsavgiften ingår det fastighetsel, värme, vatten och Tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Driftkostnader		
Trädgårdsskötsel grundavtal	27 066	85 982
Snöröjning/sandning	200 455	267 570
Städning	56 277	51 738
Hiss besiktning	31 996	25 817
Serviceavtal	0	12 966
Gemensamhetsanläggning 1	164 015	156 204
Bevakningskostnad uttryckning/jour	8 955	8 389
Fastighetsel	151 718	119 095
Fjärrvärme	537 156	460 089
Vatten och avlopp	333 884	270 792
Avfallshantering	140 867	128 964
Fastighetsförsäkring	56 775	50 888
Kabel-tv	98 761	90 478
Förbrukningsinventarier	400	9 896
Trivselåtgärder	8 140	11 976
Besiktningsskostnader	15 931	12 554
Inköp av parkeringstjänster	285	804
	1 832 681	1 764 202
Reparationer och underhåll		
Reparation hissar	11 006	40 337
Reparationer	33 522	89 625
Underhåll	43 125	208 869
	87 653	338 831
Summa driftskostnader	1 920 334	2 103 033

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	105 950	103 285
Telefoni	0	1 623
Hemsida	458	458
Porto	7 898	5 432
Föreningsgemensamma kostnader	315	2 260
Revisionsarvode	18 300	37 275
Ekonomisk förvaltning	135 430	127 362
Bankkostnader	4 180	2 322
Medlems-/föreningsavgifter	4 734	5 730
Övriga poster	29 351	23 714
	306 616	309 461

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter	12 873	7 147
	82 873	77 147

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 241 818	94 190 000
Inköp laddstolpar	0	51 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 241 818	94 241 818
Ingående avskrivningar	-11 252 156	-10 247 660
Årets avskrivningar	-1 004 496	-1 004 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 256 652	-11 252 156
Ingående uppskrivningar	11 000 000	11 000 000
Utgående värde mark	11 000 000	11 000 000
Utgående redovisat värde	92 985 166	93 989 662
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	83 400 000	83 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	644	105 210
Avräkningskonto förvaltare	1 853 024	2 213 203
	1 853 668	2 318 413

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	41 188	36 181
Förvaltningsarvode	34 050	0
Kabel-TV	23 882	23 766
Gemensamhetsanläggning	947	39 051
Bevakning	9 570	8 955
Serviceavtal	672	0
Fastighetsjour	4 406	0
	114 715	107 953

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,46	2027-09-24	6 105 068	6 292 500
Swedbank	1,080	2025-12-22	10 550 097	10 710 097
Swedbank	3,06	2028-12-21	7 045 628	7 485 628
Stadshypotek	3,39	2026-12-30	8 400 662	8 520 662
			32 101 455	33 008 887

Kortfristig del av långfristig skuld	10 985 097	14 058 128
--------------------------------------	------------	------------

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: 10 550 097 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 435 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	58 541	34 678
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Sociala avgifter	7 750	7 750
Revision	31 900	31 900
Fastighetsel	16 325	11 414
Fjärrvärme	72 483	67 672
Snöröjning	26 294	105 283
Förutbetalda avgifter och hyror	148 390	313 383
Övrigt	406	0
	393 089	603 080

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 090 000	39 090 000
	39 090 000	39 090 000

Gustavsberg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Pontus Åberg
Ordförande

Gunilla Jonsson

Anna Gabrielsson

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

Rävisor AB

David Walman
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Charlottendalshöjden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-30 11:19:24

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA KARIN GABRIELSSON (19751010XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 21:17:51
 David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor	2025-04-30 11:19:24
 Pontus Ingvard Anders Åberg (19921222XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 16:57:45
 GUNILLA JONSSON (19480104XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 10:43:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Charlottendalshöjden_1.pdf (924596 byte)

7A7DD9586398E0A9BB4B10845A075ECD43510B324CE643880945F8601BB2A76839426ED2BA199B83D803
FC3E57145DBA63353A99132E07597B2FD7F416E45E12

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Charlottendahlshöjden 1
769611-0191**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottendahlshöjden 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Charlottendahlshöjden 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-30 11:21:30

Dokumentet är undertecknat av:



David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor

2025-04-30 11:21:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (47088 byte)

EB8DC7530D330C6AAF4E3FB33F7F70FDCB2162B2AC8736F20BFACE44E848E184209BE2E45F826E36990F
8A546251B323B9119961CD531A6D85DF8A0670055658

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

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

 **summera**support