

Årsredovisning för  
**Brf Charlottenburgsparken**  
769623-9461

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Noter                      | 9     |
| Noter till resultaträkning | 9-11  |
| Noter till balansräkning   | 11-12 |
| Övriga noter               | 13    |
| Underskrifter              | 14    |



Styrelsen för Brf Charlottenburgsparken (769623-9461) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-15, och är ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-11-14. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen äger fastigheten Charlottenburg 11 i Solna kommun, omfattande adresserna Solnavägen 96–100 samt Bollgatan 2. På fastigheten finns fyra (4) bostadshus som uppfördes under 2015–2017. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 129   | Lägenheter, bostadsrätt | 8 034           |
| 5     | Lokaler, hyresrätt      | 419             |

Samtliga 5 lokaler är uthyrda till näringsidkare.

Föreningen disponerar 81 parkeringsplatser fördelat på 2 garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten ansvarsförsäkring, t ex styrelseansvar, olycksfallsförsäkring (under uppdrag för föreningens räkning) samt skadedjursförsäkring Anticimex. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Fastigheten lämnades över till föreningen för förvaltning 2017-12-31, och föreningen tog över per 2018-01-01.

Entreprenaden godkändes 2018-02-28, och garantibesiktning inleddes under andra halvåret 2020. Normalt sker denna garantibesiktning efter 2 år, men då garantiarbeten (stambyten) pågick under första halvåret 2020 kom Besqab och föreningen överens om att garantibesiktning kan utföras först när garantiarbetet har slutförts. Dessutom har Corona-pandemin medfört att garantibesiktningar har blivit försenade och omplanerade. Garantibesiktningar i lägenheter har t ex flyttats fram, då besiktningsmän ej (enligt sina avtal) får gå in i lägenheter under pandemin. Besqab och föreningen kom under 2019 även överens om att en ytterligare garantibesiktning skall ske efter 5 år.

Garantitiden för entreprenaden är 5 + 5 år, d v s gäller t o m 2028-02-08. De sista 5 åren är det föreningen som skall bevisa att felet är relaterat till entreprenaden (omvänd bevisning).

Garantitiden för vitvaror var 2 år, och gällde därmed till 2020-02-28.

Valberedningen har utgjorts av Ann-Charlotte Livebrant Chavanne och Anja Krumbeck Kjølseth.

#### Revisor

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Pontus Ohlsson.

#### Medlemsinformation

Av föreningens 129 medlemslägenheter har 20 fått nya innehavare under 2022.

|   | Antal |
|---|-------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 193   |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 32    |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 30    |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 195   |

#### Förvaltning och avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp                                 | Leverantör  |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning                     | Fastighetsägarna Service Stockholm AB   |
| Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning | Wahlings Installationservice AB (WIAB) - samt Besqab inom ramen för garantier och åtaganden |
| Trädgårdsskötsel                          | Habitek (IOT)   |
| Städning                                  | Janawik Städ KB   |
| Garage och p-platser                      | Parkando (och UnaPortar för garageportar)   |
| Porttelefoner och inpassering             | Nordic Safety Solutions (NSS)   |
| Solcellsinstallation                      | NP Gruppen  |

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Under räkenskapsåret 2022

- Omläggning banklån och förhandling av ränta
- Utförd garantibesiktning
- Arbete med åtgärd av besiktningsanmärkningar
- Ny hyresgäst i en av föreningens lokaler
- Påbörjat projekt för solcellsinstallation, som försenats p.g.a. bygglovsansökan
- Ny process för större ändringar i lägenheter och lokaler
- Fortsatt utredning om K3 implementering

Under året har föreningen betalat av 1.795.440 kr i extraamorteringar.

Medlemsavgifterna höjdes med 2% 1 januari 2022.

**Efter räkenskapsåret 2022**

- Fast elpris fr o m 1 januari 2023
- Höjning av medlemsavgifterna med 12% fr o m 1 januari 2023
- Ny hyresgäst i en av föreningens lokaler fr o m 1 januari 2023
- Utförd OVK
- Elstöd till föreningen kommer att ansökas om hos Skatteverket på datum som fastslås av Regeringen under 2023
- Nytt serviceavtal med Schindler för hissar fr o m 9 februari 2023.

## Flerårsöversikt

|                                  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 8 693 | 8 301 | 8 063 | 8 134 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -123  | -210  | -172  | -465  |
| Soliditet (%)                    | 82,5  | 82,2  | 81,8  | 81,4  |

## Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa              |
|--|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                           | 477 600 000          | -                            | 913 113                        | -1 993 515             | -210 223          | 476 309 374        |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman:</i> |                      |                              |                                |                        |                   |                    |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll            |                      |                              | 400 000                        | -400 000               |                   |                    |
| Balanseras i<br>ny räkning                           |                      |                              |                                | -210 223               | 210 223           |                    |
| Årets resultat                                       |                      |                              |                                |                        | -123 481          | -123 481           |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                   | <b>477 600 000</b>   | <b>-</b>                     | <b>1 313 113</b>               | <b>-2 603 738</b>      | <b>-123 481</b>   | <b>476 185 893</b> |

## Resultatdisposition

|  | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| <b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b> |                    |
| Balanserat resultat                            | -2 203 739         |
| Avsättning till yttre fond                     | -400 000           |
| <b>Totalt</b>                                  | <b>-2 603 739</b>  |
| Årets resultat                                 | -123 481           |
| Balanseras i ny räkning                        | -2 727 220         |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 8 693 449                         | 8 301 153                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 12 343                            | 10 104                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>8 705 792</b>                  | <b>8 311 257</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4          | -3 927 252                        | -3 665 637                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -118 705                          | -129 101                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -177 823                          | -174 593                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -3 625 601                        | -3 625 601                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-7 849 381</b>                 | <b>-7 594 932</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>856 411</b>                    | <b>716 325</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 304                               | 2 370                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -980 196                          | -928 918                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-979 892</b>                   | <b>-926 548</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-123 481</b>                   | <b>-210 223</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-123 481</b>                   | <b>-210 223</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-123 481</b>                   | <b>-210 223</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i>  | <i>2021-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 7          | 573 785 000        | 577 308 000        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 8          | 373 049            | 475 650            |
| Pågående nyanläggningar                      |            | 93 184             | -                  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 574 251 233        | 577 783 650        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>574 251 233</b> | <b>577 783 650</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 34 482             | 1                  |
| Övriga fordringar                            |            | 173 103            | 22 910             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 116 429            | 141 452            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 324 014            | 164 363            |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 9          |                    |                    |
| Kassa och bank                               |            | 2 302 926          | 1 244 390          |
| Summa kassa och bank                         |            | 2 302 926          | 1 244 390          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 626 940</b>   | <b>1 408 753</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>576 878 173</b> | <b>579 192 403</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i>  | <i>2021-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 477 600 000        | 477 600 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 313 113          | 913 113            |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 478 913 113        | 478 513 113        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -2 603 739         | -1 993 515         |
| Årets resultat                               |            | -123 481           | -210 223           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -2 727 220         | -2 203 738         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>476 185 893</b> | <b>476 309 375</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 50 750 000         | 64 000 000         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 50 750 000         | 64 000 000         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 10         | 48 000 000         | 37 236 352         |
| Leverantörsskulder                           |            | 264 112            | 318 959            |
| Skatteskulder                                |            | 309 930            | 300 860            |
| Övriga skulder                               |            | 128 887            | 35 959             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 239 351          | 990 898            |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 49 942 280         | 38 883 028         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>576 878 173</b> | <b>579 192 403</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent. Fastighetsskatt avseende lokaler betalas med 1% på taxeringsvärdet som avser lokaler.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| Byggnad                      | 100       |
| Inventarier                  | 5         |
| Installationer               | 10        |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 6 288 444        | 6 134 725        |
| Hyror                                  | 2 245 182        | 2 057 387        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 44 600           | 70 390           |
| Övriga hyresintäkter                   | 115 223          | 38 651           |
| <b>Summa</b>                           | <b>8 693 449</b> | <b>8 301 153</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|              | 2022          | 2021          |
|--------------|---------------|---------------|
| Övrigt       | 12 343        | 10 104        |
| <b>Summa</b> | <b>12 343</b> | <b>10 104</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 215 224          | 164 232          |
| Städning   | 178 390          | 180 217          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 24 073           | 24 202           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 111 867          | 116 093          |
| Reparationer                                     | 202 819          | 204 700          |
| El   | 1 595 289        | 1 115 865        |
| Uppvärmning                                      | 444 626          | 570 569          |
| Vatten   | 124 367          | 156 092          |
| Sophämtning                                      | 244 337          | 231 306          |
| Försäkringspremie                                | 115 153          | 126 336          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 159 500          | 150 430          |
| Fastighetsskatt lokaler 2019, korrigerig         | -                | 4 150            |
| Övriga fastighetskostnader                       | 21 112           | 37 454           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 262 270          | 260 210          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 142 340          | 137 809          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 120              | 9 457            |
| Panter och överlåtelser                          | 59 783           | 86 412           |
| Juridiska åtgärder                               | 12 189           | 27 959           |
| Övriga externa tjänster                          | 13 793           | 10 948           |
|  | <b>3 927 252</b> | <b>3 614 441</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Byggnad  | -                | 51 196           |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>3 927 252</b> | <b>3 665 637</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                     | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon                     | 5 836          | 6 273          |
| Lokalhyra                           | 9 400          | -              |
| Konsultarvode                       | 20 480         | 53 561         |
| Besiktning- och utredningskostnader | 38 099         | 43 860         |
| Revisionarvode                      | 44 890         | 25 407         |
| <b>Summa</b>                        | <b>118 705</b> | <b>129 101</b> |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2022           | 2021           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 144 902        | 141 333        |
| Sociala kostnader | 32 921         | 33 260         |
|                   | <b>177 823</b> | <b>174 593</b> |

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                    |                    |
| Vid årets början                               |                    |                    |
| -Byggnad                                       | 352 300 000        | 352 300 000        |
| -Mark  | 239 100 000        | 239 100 000        |
|  | 591 400 000        | 591 400 000        |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                    |                    |
| -Vid årets början                              | -14 092 000        | -10 569 000        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -3 523 000         | -3 523 000         |
|  | -17 615 000        | -14 092 000        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>573 785 000</b> | <b>577 308 000</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                      | 263 800 000        | 202 200 000        |
| Mark   | 184 150 000        | 145 843 000        |
|  | 447 950 000        | 348 043 000        |
| Bostäder                                       | 432 000 000        | 333 000 000        |
| Lokaler  | 15 950 000         | 15 043 000         |
|  | 447 950 000        | 348 043 000        |

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 706 181        | 421 087        |
| -Nyanskaffningar                        | -              | 285 094        |
|   | 706 181        | 706 181        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -230 531       | -127 930       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -102 601       | -102 601       |
|   | -333 132       | -230 531       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>373 049</b> | <b>475 650</b> |

## Not 9 Kassa och bank

|  | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service | 2 302 926        | 1 244 390        |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 302 926</b> | <b>1 244 390</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2022-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SBAB   | 2024-12-11                     | 0,68% | 15 000 000                |                          | 15 000 000                |
| SBAB   |                                | 3,46% | 1 250 000                 | -750 000                 | 2 000 000                 |
| Swedbank   | 2025-12-22                     | 0,64% | 19 000 000                |                          | 19 000 000                |
| Swedbank   |                                | 3,06% | 16 750 000                | 16 750 000               | -                         |
| Swedbank   | 2024-12-20                     | 3,84% | 16 750 000                | 16 750 000               | -                         |
| Swedbank   |                                |       | -                         | -35 236 352              | 35 236 352                |
| Swedbank   | 2023-12-30                     | 0,52% | 30 000 000                |                          | 30 000 000                |
|  |                                |       | <b>98 750 000</b>         | <b>-2 486 352</b>        | <b>101 236 352</b>        |
| Varav kortfristig del                                      |                                |       | <b>-48 000 000</b>        |                          | <b>-37 236 352</b>        |
|  |                                |       | <b>50 750 000</b>         |                          | <b>64 000 000</b>         |
| Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen |                                |       | 95 986 352                |                          | 98 472 704                |

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att helt återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera minst 722.172 kr under år 2023.

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|  | <u>2022-12-31</u>  | <u>2021-12-31</u>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar   | 114 000 000        | 114 000 000        |
| Summa ställda säkerheter   | <u>114 000 000</u> | <u>114 000 000</u> |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                              | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga eventualförpliktelser | <u>Inga</u>       | <u>Inga</u>       |
| Summa eventualförpliktelser  |                   |                   |

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parmis Rockström Bonyadlou

Stéphane Chavanne

Helén Malmquist

Filip Mårtensson

Jonathan Balsvik

Sara Dadallahi

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

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.05.2023 12:55

SENT BY OWNER:  
Aliana Khaled · 04.05.2023 11:25

DOCUMENT ID:  
ByOecg-42

ENVELOPE ID:  
ryreqgbV3-ByOecg-42

DOCUMENT NAME:  
80172BrfCharlottenburgsparkenÅR2022\_inkl förvber230502.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Parmis Rockström Bonyadlou<br>parmis.bonyadlou@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 04.05.2023 21:07<br>04.05.2023 21:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/12/18)<br>IP: 188.149.130.26  |
| 2. Stéphane Marcel André Chavanne<br>stephane.chavanne@hotmail.se | Signed<br>Authenticated | 04.05.2023 23:29<br>04.05.2023 23:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1952/04/15)<br>IP: 188.149.251.52  |
| 3. Helen Rakel Malmquist<br>helenmalmquist@yahoo.se               | Signed<br>Authenticated | 04.05.2023 23:35<br>04.05.2023 23:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/03/13)<br>IP: 188.149.210.150 |
| 4. FILIP MÅRTENSSON<br>fippemartensson@gmail.com                  | Signed<br>Authenticated | 05.05.2023 07:19<br>05.05.2023 07:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/10/25)<br>IP: 83.255.61.4     |
| 5. Bengt David Jonathan Balsvik<br>jonathan.balsvik@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 05.05.2023 07:25<br>05.05.2023 07:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/01/02)<br>IP: 98.246.211.19   |
| 6. Sara Dadallahi<br>sara.dadallahi@outlook.com                   | Signed<br>Authenticated | 05.05.2023 09:49<br>05.05.2023 09:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/01/02)<br>IP: 188.149.194.58  |
| 7. PONTUS OHLSSON<br>pontus.ohlsson@se.ey.com                     | Signed<br>Authenticated | 05.05.2023 12:55<br>05.05.2023 12:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/08/31)<br>IP: 145.62.64.33    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PaES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken, org.nr 769623-9461

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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. Risken 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 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 av Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken, 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 revisionsssed 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PONTUS OHLSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19840831xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-05 10:55:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: V1E0E-ZZ0TN-3DO4E-8PV53-DSSTV-T1YA8

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>