

Brf Charlottenburgsparken



# Årsredovisning 2024



Årsredovisning för  
**Brf Charlottenburgsparken**  
769623-9461

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-12
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Charlottenburgsparken (769623-9461) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

## 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.

Fastigheten har en underhållsplan framtagen i samarbete med Sustend. Start 2019 och giltig 50 år framåt.

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. Garantibesiktning är genomförd (2023). Garantiarbete pågår dock fortfarande tillsammans med Besqab. Restpunkter finns främst kvar i båda garagen samt i några lägenheter.

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 bevisföring).

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar (varav en med fullmakt).

### Styrelse och revisorer

Från 2024-01-01 till 2024-05-22 hade styrelsen följande sammansättning:

Namn	Roll
Per Kvarnlind	Ledamot, ordförande
Sara Dadallahi	Ledamot, vice ordförande
Stephane Chavanne	Ledamot, ekonomiansvarig
Helen Malmquist	Ledamot, sekreterare
Nina Lundkvist	Ledamot
Simon Berglund	Ledamot
Annica Wohlin Wottrich	Suppleant
Rose-Marie Olsson	Suppleant
Filip Mårtensson	Suppleant

Styrelsen har följande sammansättning **efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-22:**

Namn	Roll
Helen Malmquist	Ledamot, ordförande
Fredrik Wiklund	Ledamot, sekreterare
Trang Hoang	Ledamot, ekonomiansvarig
Jacob Retteli	Ledamot, vice ordförande
Per Kvarnlind	Ledamot, fastighetsansvarig
Simon Berglund	Ledamot
Paulina Palén Olofsson	Ledamot
Annica Wohlin Wottrich	Suppleant
Rose-Marie Ohlsson	Suppleant
Stephane Chavanne	Suppleant t o m 2025-03-23
Katarina Engelin	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Valberedningen utgjordes av Ann-Charlotte Livebrant Chavanne, Prem Huq och Albin Aronsson.

### Revisor

EY Uppsala

## Medlemsinformation

Av föreningens 129 medlemslägenheter har 18 fått nya innehavare under 2024.

	Antal
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	190
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	25
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	188

## Förvaltning och avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice 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)
Hissar	Schindler Hiss AB
Elleverantör 2023-2027	Skellefteå Kraft
Bredband och TV	Tele 2

## Årets resultat - förlust

Årets resultat visar på förlust, men likviditeten i föreningen är fortsatt god och påverkas inte av avskrivningar och avsättning till underhållsfond. Drift- och fastighetskostnader har ökat, mycket p g a engångsarbeten. Vissa har ersatts av vårt försäkringsbolag. Priset på fjärrvärme och vatten har också ökat och även räntekostnader. Vi har ändå under året kunnat amortera totalt 2 440 912 kr, varav extra amortering 1 750 000 kr.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Under räkenskapsåret 2024*

Medlemsavgifterna höjdes med 8 % den 1 januari 2024.

- Omläggning banklån och förhandling av ränta
- Arbete med åtgärd av eftersläpande besiktningsanmärkningar samt nya läckage (under garanti)
- Ny hyresgäst i en av föreningens lokaler
- Höjning av avgifter för garageplatser från feb 2024 (hanterat av Parkando)
- Projekt för solcellsinstallation avslutades
- Fortsatt utredning om K3 implementering
- Spolning och filmning av avloppsstammar
- Årligt obligatoriskt byte av radiatorfilter
- Batterier till värmeåtervinningssystemet (3 st) utbytta
- Byte av bärrem och motor, hissen Solnavägen 98B
- Bullerutredning återvinningsrum samt påbörjad isolering runt glaskärl.
- Dörrblad hiss Bollgatan utbytt.

### *Efter räkenskapsåret 2024*

- Höjning av medlemsavgifterna med 5 % fr o m 1 januari 2025
- Fortsatt isolering runt glaskärl i återvinningsrummet
- Spolning av vissa avloppsstammar i februari 2025. Detta som en del av uppföljning efter spolning/filmning 2024.
- Årligt obligatoriskt byte av radiatorfilter (februari 2025)
- Slutfas utredning om K3 implementering
- Fortsatt arbete med eftersläpande besiktningsanmärkningar (garanti)
- Åtgärder för att stoppa läckage i stora garaget (garanti) utfördes februari 2025.
- Hantering av taggar och ändringar/upplägg porttelefon planerat att övertas av styrelsen senast Q2 2025.
- Utredning och beslut kring IMD (Individuell Mätning och Debitering) av varmvatten. Vi har redan detta för el.
- Byte av bufferts i samtliga hissar (januari 2025)

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	10 188	9 536	8 693	8 301
Resultat efter fin. poster (tkr)	-763	610	-123	-210
Soliditet (%)	83,7	83,3	82,5	82,2
Årsavgifter kr/kvm (är ett genomsnitt och ej faktisk avgift)	947	876	783	764
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 656	8888	9 358	9 593
Skuldsättning kr/kvm brf yta	11 371	11674	12 292	12 601
Räntekänslighet %	12	13	16	17
Energikostnad kr/kvm	184	161	205	175
Sparande per kvm	326	407	332	328
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	74,12	71,25	72,23	73,81

Definition av nyckeltal:

*Nettoomsättning*

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

*Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

*Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

*Årsavgift per kvm BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

*Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

*Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

*Energikostnad*

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

*Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	477 600 000		1 713 113	-3 127 219	609 718	476 795 612
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			550 000	-550 000		
Balanseras i ny räkning				609 718	-609 718	
Årets resultat					-762 795	-762 795
Belopp vid årets utgång	477 600 000	-	2 263 113	-3 067 501	-762 795	476 032 817

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-3 067 501
Årets resultat	-762 795
<b>Totalt</b>	<b>-3 830 296</b>
Avsättning till yttre fond	900 000
Balanseras i ny räkning	-4 730 296
<b>Summa</b>	<b>-3 830 296</b>

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 188 297	9 536 245
Övriga rörelseintäkter	3	196 068	343 433
<b>Summa rörelseintäkter</b>		10 384 365	9 879 678
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 958 236	-3 820 524
Övriga externa kostnader	5	-214 935	-58 773
Personalkostnader och arvoden	6	-210 197	-120 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 568 446	-3 627 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-8 951 814	-7 626 662
<b>Rörelseresultat</b>		1 432 551	2 253 016
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 595	31 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 225 941	-1 674 424
<b>Summa finansiella poster</b>		-2 195 346	-1 643 298
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-762 795	609 718
<b>Resultat före skatt</b>		-762 795	609 718
<b>Årets resultat</b>		-762 795	609 718

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	566 739 000	570 262 000
Inventarier, maskiner och installationer	8	257 350	302 796
Pågående nyanläggningar	9	-	99 713
Summa materiella anläggningstillgångar		566 996 350	570 664 509
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>566 996 350</b>	<b>570 664 509</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		119 575	-
Övriga fordringar		14 880	176 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		312 193	301 135
Summa kortfristiga fordringar		446 648	477 879
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		1 576 349	1 187 804
Summa kassa och bank		1 576 349	1 187 804
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 022 997</b>	<b>1 665 683</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>569 019 347</b>	<b>572 330 192</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundets insatser		477 600 000	477 600 000
Medlemsinsatser		2 263 113	1 713 113
Fond för yttre underhåll		479 863 113	479 313 113
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 067 501	-3 127 219
Årets resultat		-762 795	609 718
Summa fritt eget kapital		-3 830 296	-2 517 501
<b>Summa eget kapital</b>		476 032 817	476 795 612
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	62 000 000	58 000 000
Summa långfristiga skulder		62 000 000	58 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	29 351 051	35 791 963
Leverantörsskulder		383 785	684 931
Skatteskulder		5 992	172 799
Övriga skulder		142 880	68 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 102 822	816 776
Summa kortfristiga skulder		30 986 530	37 534 580
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		569 019 347	572 330 192

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 432 551	2 253 016
Avskrivningar	3 568 446	3 627 304
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>-2 194 846</u>	<u>-1 643 298</u>
	2 806 151	4 237 022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 806 151</b>	<b>4 237 022</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-120 075	34 482
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	150 806	-188 347
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-301 146	420 819
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>194 008</u>	<u>-620 481</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 729 744</b>	<b>3 883 495</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-34 051
Pågående arbete	<u>99 713</u>	<u>-6 529</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>99 713</b>	<b>-40 580</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-2 440 912</u>	<u>-4 958 043</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 440 912</b>	<b>-4 958 043</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>388 545</b>	<b>-1 115 128</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 187 804</u>	<u>2 302 926</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>1 576 349</b>	<b>1 187 798</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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Definition av nyckeltal:

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

#### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

#### *Årsavgift per kvm BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

#### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

#### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

#### *Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

#### *Energikostnad*

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

### 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>	År
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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	7 606 543	7 039 214
Hyror	2 387 877	2 335 014
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	52 463	36 324
Övriga hyresintäkter	141 414	125 693
<b>Summa</b>	<b>10 188 297</b>	<b>9 536 245</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	-	335 945
Försäkringsersättning	182 769	-
Övrigt	13 299	7 488
<b>Summa</b>	<b>196 068</b>	<b>343 433</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	159 675	258 914
Städning	181 375	174 135
Tillsyn, besiktning, kontroller	90 400	148 737
Trädgårdsskötsel	108 690	121 075
Sotning	-	1 279
Reparationer	702 671	286 012
El	1 105 333	984 034
Uppvärmning	625 138	610 598
Vatten	214 391	107 680
Sophämtning	306 425	267 984
Försäkringspremie	122 348	115 209
Fastighetsskatt lokaler	159 000	159 500
Övriga fastighetskostnader	34 729	33 639
Kabel-tv/Bredband/IT	272 511	291 075
Förvaltningsarvode ekonomi	121 532	145 422
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	894
Panter och överlåtelse	70 212	32 484
Juridiska åtgärder	35 887	60 375
Övriga externa tjänster	10 242	12 246
	<u>4 328 047</u>	<u>3 811 292</u>
<b>Underhåll</b>		
Hissar	352 012	-
Övrigt	278 177	9 230
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>4 958 236</b>	<b>3 820 522</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	15 521	3 935
Lokalhyra	9 191	-
Konsultarvode	140 012	14 216
Besiktning- och utredningskostnader	12 707	-
Revisionarvode	37 504	40 622
<b>Summa</b>	<b>214 935</b>	<b>58 773</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	171 811	99 504
Sociala kostnader	38 386	20 557
	<u>210 197</u>	<u>120 061</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Belopp för 2023 är missvisande pga en missad bokslutsreservation. Korrekt belopp: arvode 157 504 kr och sociala avgifter 38 782 kr ger totalt 196 286 kr.

## Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	352 300 000	352 300 000
-Mark	239 100 000	239 100 000
	591 400 000	591 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 138 000	-17 615 000
-Årets avskrivning enligt plan	-3 523 000	-3 523 000
	-24 661 000	-21 138 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>566 739 000</b>	<b>570 262 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	263 800 000	263 800 000
Mark	184 150 000	184 150 000
	447 950 000	447 950 000
Bostäder	432 000 000	432 000 000
Lokaler	15 950 000	15 950 000
	447 950 000	447 950 000

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	740 232	455 138
-Nyanskaffningar	-	285 094
	740 232	740 232
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-437 436	-333 132
-Årets avskrivning enligt plan	-45 446	-104 304
	-482 882	-437 436
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>257 350</b>	<b>302 796</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Solcellsanläggning	-	99 713
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>99 713</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 576 349	1 187 804
<b>Summa</b>	<b>1 576 349</b>	<b>1 187 804</b>



## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SBAB		-	-	-15 000 000	15 000 000
SBAB		-	-	-	-
SBAB	2027-11-17	3,05%	19 000 000	-	19 000 000
Nordea	2025-12-22	2,72%	8 000 000	8 000 000	-
Nordea	2026-12-16	2,83%	8 000 000	8 000 000	-
Nordea	2028-11-15	2,82%	15 000 000	15 000 000	-
Swedbank	2025-12-22	0,64%	19 000 000	-	19 000 000
Swedbank		-	-	-16 750 000	16 750 000
Swedbank		-	-	-4 041 963	4 041 963
Swedbank	Rörlig	2,95%	2 351 051	2 351 051	-
Swedbank	2026-12-22	3,07%	20 000 000	-	20 000 000
			<b>91 351 051</b>	<b>-2 440 912</b>	<b>93 791 963</b>
Varav kortfristig del			<u>-29 351 051</u>		<u>-35 791 963</u>
			<b>62 000 000</b>		<b>58 000 000</b>

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>114 000 000</u>	<u>114 000 000</u>
	<b>114 000 000</b>	<b>114 000 000</b>

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helen Malmquist  
Ordförande

Per Kvarnlind  
Ledamot

Trang Hoàng  
Ledamot

Simon Berglund  
Ledamot

Paulina Palén  
Ledamot

Jacob Ratteli  
Ledamot

Fredrik Wiklund  
Ledamot

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 resulta-

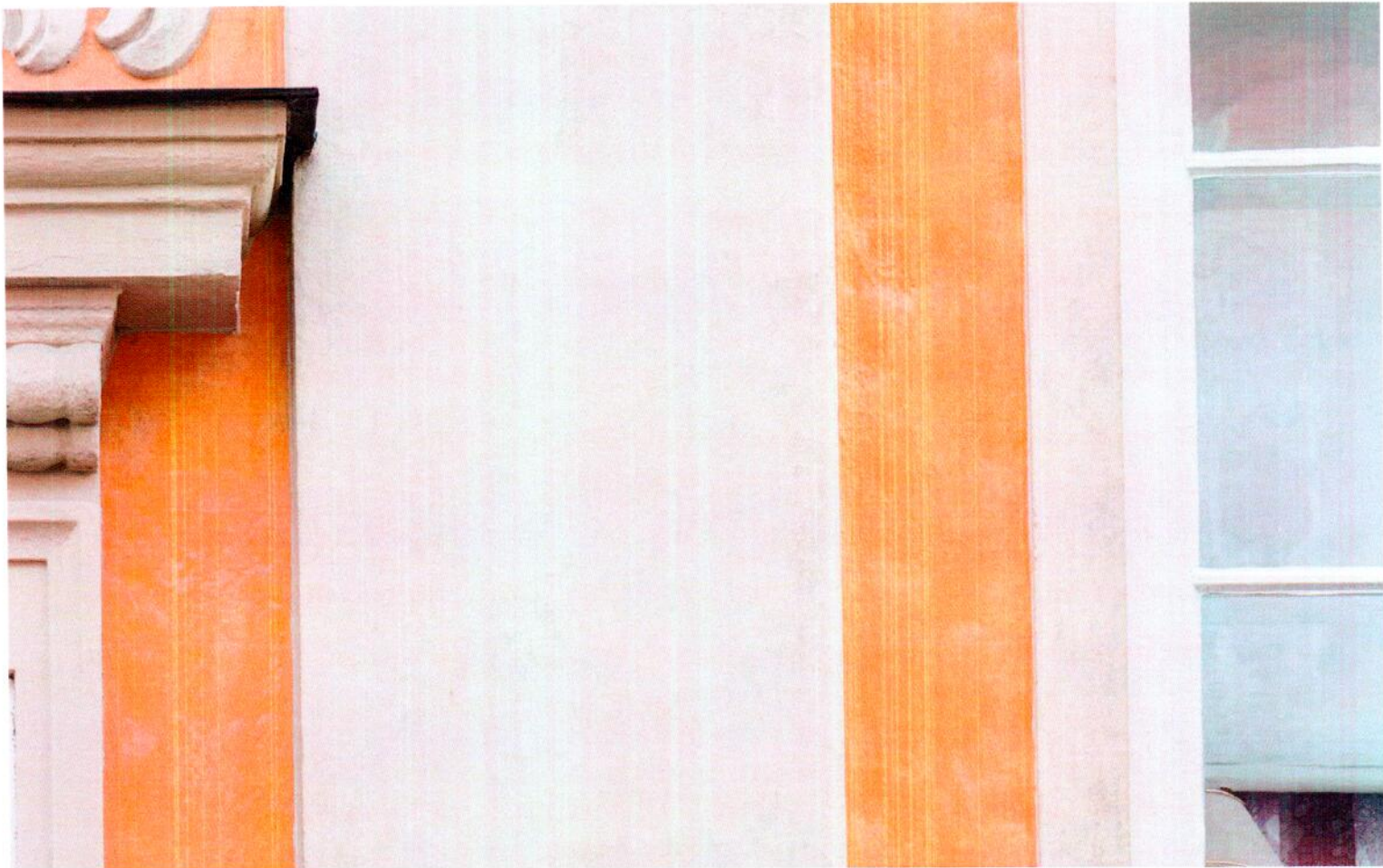
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *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:  
15.04.2025 10:13

SENT BY OWNER:  
Suzi Warty · 14.04.2025 13:34

DOCUMENT ID:  
rJPKmucCye

ENVELOPE ID:  
ryUJXdcAkg-rJPKmucCye

DOCUMENT NAME:  
År 2024 för granskning med FB.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helen Rakel Malmquist helenmalmquist@yahoo.se	Signed Authenticated	14.04.2025 13:57 14.04.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/13) IP: 81.230.53.183
2. SIMON BERGLUND simonberghund@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 17:18 14.04.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/24) IP: 83.249.73.123
3. THI MINH TRANG HOÀNG htm.trang.vn@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 22:09 14.04.2025 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/02) IP: 151.177.22.113
4. PER KVARNLIND pkvarnlind@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 22:27 14.04.2025 22:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/17) IP: 83.249.79.127
5. Ylva Paulina Palén Olofsson paulina.p.olofsson@granitor.se	Signed Authenticated	14.04.2025 22:31 14.04.2025 22:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/14) IP: 95.204.125.70
6. JACOB RETTELI Jacob.retteli@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 23:04 14.04.2025 23:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/16) IP: 104.28.31.63
7. Karl Fredrik Wiklund cfwiklund@yahoo.se	Signed Authenticated	15.04.2025 07:33 15.04.2025 07:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/26) IP: 83.249.77.73
8. PONTUS STEFAN AXEL OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	15.04.2025 10:13 15.04.2025 07:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/31) IP: 82.99.43.132

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

## Custom events

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.



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



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken org.nr 769623-9461

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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 2024 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.

#### 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 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. 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 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 2024, 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghetssätt.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna 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: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-15 08:13:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.