Brf Charlottenburgsparken

Årsredovisning 2025

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE



HJa1MHApbl-rk6kGH0aZg

Årsredovisning för

Brf Charlottenburgsparken

769623-9461

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Styrelsen för Brf Charlottenburgsparken (769623-9461) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

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).

HJa1MHApbl-rk6kGH0aZg

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-19. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar (varav en med fullmakt).

Styrelse och revisorer

Från 2025-01-01 till 2025-05-19 hade styrelsen följande sammansättning:

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
Kataring Engelin	Suppleant

Styrelsen har följande sammansättning **efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-19:**

Namn	Roll
Helen Malmquist	Ledamot, ordförande
Fredrik Wiklund	Ledamot, sekreterare
Trang Hoang	Ledamot, ekonomiansvarig
Paulina Palén Olofsson	Ledamot, vice ordförande
Per Kvarnlind	Ledamot, fastighetsansvarig
Jacob Retteli	Ledamot
Jenny Rockström	Ledamot
Rose-Marie Ohlsson	Suppleant
Johan Persson Ed	Suppleant
Erik Foogel Jacobsson	Suppleant
Henrik Valli	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Valberedningen utgjordes av Prem Huq (sammankallande), Albin Aronsson (t.o.m. okt. 2025), Ann-Charlotte Livebrant Chavanne och Annica Wohlin Wottrich (fr o m 2025-05-19)

HJa1MHApbl-rk6kGH0aZg

Revisor

EY Uppsala

Medlemsinformation

Av föreningens 129 medlemslägenheter har 24 överlåtits under 2025.

	Antal
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	190
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	24
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	186

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) t.o.m. okt. 2025
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
IMD	Infometric

Årets resultat - vinst

Årets resultat visar på vinst. Vi har även kunnat amortera totalt 3 351 051 kr på våra lån.
Likviditeten i föreningen är fortsatt god och påverkas inte av avskrivningar och avsättning till underhållsfond.
Föreningen ska gå med vinst bl a för att finansiera framtida underhåll, klara oförutsedda kostnader, och förbättra sina lånevillkor. Det skapar en trygg, hållbar och förutsägbar ekonomi som gynnar alla medlemmar.

HJa1MHApbl-rk6kGH0aZg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2025

- Medlemsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2025.
- Omläggning banklån och förhandling av ränta
- Isolering i återvinningsrummet med efterföljande ljudmätning slutförd.
- Spolning av vissa avloppsstammar utfördes i februari 2025. Detta som en del av uppföljning efter spolning/filmning 2024.
- Utredning om K3 implementering slutförd. Införs 2026 (lagkrav).
- Fortsatt arbete med eftersläpande besiktningsanmärkningar (garanti)
- Hantering av låsbrickor och ändringar/upplägg porttelefon övertogs av styrelsen Q1 2025.
- Beslut taget om IMD (Individuell Mätning och Debitering) av varmvatten med start 2026.
- Byte av bufferts i samtliga hissar (januari 2025)

Efter räkenskapsåret 2025

- Inför IMD (individuell mätning och debitering) av varmvatten från den 1 jan 2026
- Underhållsplan uppdaterades till redovisningsmetoden K3 (feb -26)
- Fortsatt arbete med eftersläpande besiktningsanmärkningar (garanti)
- Börjat titta på nytt säkerhets- och låssystem för vår fastighet.
- Hissar – nytt underhållsavtal med Schindler fr o m 2026-01-01.
- Trädgårdsskötsel – nytt avtal med Nordena från 2026-04-01.

HJa1MHApbl-rk6kGH0aZg

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	10 570	10 188	9 536	8 693
Resultat efter fin. poster (tkr)	318	-763	610	-123
Soliditet (%)	84,1	83,7	83,3	82,5
Årsavgifter kr/kvm (är ett genomsnitt och ej faktisk avgift)	994	947	876	783
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 339	8 656	8 888	9 358
Skuldsättning kr/kvm brf yta	10 953	11 371	11 674	12 292
Räntekänslighet %	11	12	13	16
Energikostnad kr/kvm	200	184	161	205
Sparande per kvm	382	326	407	332
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71,7	74,1	71,2	72,2

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

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

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

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		2 263 113	-3 067 501	-762 795	476 032 817
Resultatdisposition enl föreningsstämman:						
Förändring av fond för yttre underhåll			900 000	-900 000		
Balanseras i ny räkning				-762 795	762 795	
Årets resultat					318 398	318 398
Belopp vid årets utgång	**477 600 000**	**-**	**3 163 113**	**-4 730 296**	**318 398**	**476 351 215**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-4 730 296
Årets resultat	318 398
Totalt	**-4 411 898**
Avsättning till yttre fond	900 000
Balanseras i ny räkning	-5 311 898
Summa	**-4 411 898**

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

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	10 569 697	10 188 297
Övriga rörelseintäkter	*3*	562 397	196 068
Summa rörelseintäkter		11 132 094	10 384 365
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*4*	-4 715 286	-4 958 236
Övriga externa kostnader	*5*	-96 285	-214 935
Personalkostnader och arvoden	*6*	-220 514	-210 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 568 446	-3 568 446
Summa rörelsekostnader		-8 600 531	-8 951 814
Rörelseresultat		2 531 563	1 432 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 906	30 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 228 071	-2 225 941
Summa finansiella poster		-2 213 165	-2 195 346
Resultat efter finansiella poster		318 398	-762 795
Resultat före skatt		318 398	-762 795
Årets resultat		**318 398**	**-762 795**

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	563 216 000	566 739 000
Inventarier, maskiner och installationer	*8*	211 904	257 350
Summa materiella anläggningstillgångar		563 427 904	566 996 350
Summa anläggningstillgångar		563 427 904	566 996 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		226 228	119 575
Övriga fordringar		103 647	14 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		385 913	312 193
Summa kortfristiga fordringar		715 788	446 648
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		1 930 328	1 576 349
Summa kassa och bank		1 930 328	1 576 349
Summa omsättningstillgångar		2 646 116	2 022 997
SUMMA TILLGÅNGAR		566 074 020	569 019 347

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		477 600 000	477 600 000
Fond för yttre underhåll		3 163 113	2 263 113
Summa bundet eget kapital		480 763 113	479 863 113
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 730 296	-3 067 501
Årets resultat		318 398	-762 795
Summa fritt eget kapital		-4 411 898	-3 830 296
Summa eget kapital		476 351 215	476 032 817
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	52 420 499	62 000 000
Summa långfristiga skulder		52 420 499	62 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*10*	35 579 501	29 351 051
Leverantörsskulder		372 486	383 785
Skatteskulder		2	5 992
Övriga skulder		101 250	142 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 249 067	1 102 822
Summa kortfristiga skulder		37 302 306	30 986 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		566 074 020	569 019 347

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 531 563	1 432 551
Avskrivningar	3 568 446	3 568 446
Erlagd ränta och ränteintäkter	-2 213 165	-2 194 846
	3 886 844	2 806 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 886 844**	**2 806 151**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-106 653	-120 075
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-162 488	150 806
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-11 299	-301 146
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	98 625	194 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 705 029**	**2 729 744**
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-	99 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**99 713**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 351 051	-2 440 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 351 051**	**-2 440 912**
Årets kassaflöde	**353 978**	**388 545**
Likvida medel vid årets början	**1 576 350**	**1 187 804**
Likvida medel vid årets slut	**1 930 328**	**1 576 349**

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

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.

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*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

	2025	*2024*
Årsavgifter	7 986 886	7 606 543
Hyror	2 416 694	2 387 877
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	56 571	52 463
Övriga hyresintäkter	109 546	141 414
Summa	**10 569 697**	**10 188 297**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	*2024*
Försäkringsersättning	405 436	182 769
Övrigt	156 961	13 299
Summa	**562 397**	**196 068**

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	217 215	159 675
Städning	243 339	181 375
Tillsyn, besiktning, kontroller	120 350	90 400
Trädgårdsskötsel	110 902	108 690
Reparationer	703 680	702 671
Underhåll	111 724	630 189
El	1 151 185	1 105 333
Uppvärmning	654 737	625 138
Vatten	291 570	214 391
Sophämtning	309 148	306 425
Försäkringspremie	130 497	122 348
Självrisk	25 831	-
Fastighetsskatt lokaler	65 110	159 000
Övriga fastighetskostnader	22 950	34 729
Kabel-tv/Bredband/IT	278 724	272 511
Förvaltningsarvode ekonomi	153 953	121 532
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 360	7 488
Panter och överlåtelser	78 266	70 212
Juridiska åtgärder	18 879	35 887
Övriga externa tjänster	16 866	10 242
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**4 715 286**	**4 958 236**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Porto / Telefon	9 436	15 521
Lokalhyra	9 168	9 191
Konsultarvode	30 121	140 012
Besiktnings- och utredningskostnader	9 461	12 707
Revisionarvode	38 099	37 504
Summa	**96 285**	**214 935**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	*2024*
Styrelsearvode	176 400	171 811
Sociala kostnader	44 114	38 386
	220 514	**210 197**

Föreningen har ingen anställd personal

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	352 300 000	352 300 000
-Mark	239 100 000	239 100 000
	591 400 000	591 400 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 661 000	-21 138 000
-Årets avskrivning enligt plan	-3 523 000	-3 523 000
	-28 184 000	-24 661 000
Redovisat värde vid årets slut	**563 216 000**	**566 739 000**
Taxeringsvärde		
Byggnader	273 859 000	263 800 000
Mark	163 652 000	184 150 000
	437 511 000	447 950 000
Bostäder	431 000 000	432 000 000
Lokaler	6 511 000	15 950 000
	437 511 000	447 950 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	740 232	455 138
-Nyanskaffningar	-	285 094
	740 232	740 232
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-482 882	-437 436
-Årets avskrivning enligt plan	-45 446	-45 446
	-528 328	-482 882
Redovisat värde vid årets slut	**211 904**	**257 350**

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 930 328	1 576 349
Summa	**1 930 328**	**1 576 349**

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
SBAB	2027-11-22	3,08%	19 000 000	19 000 000	-
SBAB	2029-11-17	3,05%	19 000 000	-	19 000 000
Nordea	2026-12-16	2,83%	8 000 000	-	8 000 000
Nordea	2026-12-22	2,21%	7 000 000	-1 000 000	8 000 000
Nordea	2028-11-15	2,82%	15 000 000	-	15 000 000
Swedbank	-	-	-	-19 000 000	19 000 000
Swedbank	-	-	-	-2 351 051	2 351 051
Swedbank	2026-12-22	3,07%	20 000 000	-	20 000 000
			88 000 000	**-3 351 051**	**91 351 051**
Varav kortfristig del			-35 579 501		-29 351 051
			52 420 499		**62 000 000**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 560 000 kr.

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 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	114 000 000	114 000 000
	114 000 000	**114 000 000**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helen Malmquist
Ordförande

Per Kvarnlind
Ledamot

Trang Hoàng
Ledamot

Jenny Rockström
Ledamot

Paulina Palén Olofsson
Ledamot

Jacob Retteli
Ledamot

Fredrik Wiklund
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg



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.

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg



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 eventualförpliktelser
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.

HJa1MHApbI-rk6kGH0aZg

Shape the future
with confidence

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 år 2025-01-01-2025-12-31.

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 2025 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. 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.

Penneo dokumentnyckel: 3MSL7-0LF5N-JT0IO-5O9RF-E921I-HSTYS

Shape the future
with confidence

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 2025-01-01-2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 3MSL7-0LF5N-JT0IO-5O9RF-E921I-HSTYS