



# Årsredovisning 2023



## Brf Charlottendalshöjden 1

Org nr 769611-0191

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Charlottendahlshöjden 1, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 oktober 2018.

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

Fastigheten är upplåten med ägandeärt.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 765 kvm. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 43 med motorvärmarruttag.

#### Lägenhetsfördelning:

25 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning som innehåller lokalgata, förgårdsmark, parkeringsplatser samt spill- och dagvatten- samt dräneringsledningar mm. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av en samfällighetsförening, Charlottendahlshöjdens Samfällighetsförening. Föreningen har 49 andelar av de totala 166.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar från och med 2016 full fastighetsavgift. Den årliga avgiften är 1 589 kr per lägenhet för 2023.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 83 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 62 000 000 kr och markvärdet 21 400 000 kr. Värdeår är 2005.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 november 2004.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 815 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske årligen med minst 25 kr per kvm boyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll av fastigheten. En underhållsplan har upprättats så att föreningen ska kunna planera för långsiktiga behov av underhåll. Planen kan också vara ett viktigt instrument för föreningen att kunna sätta sina årsavgifter på rätt nivå.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har t.o.m. den 29 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kathleen Holm-Rådén, ordförande Gunilla Jonsson Birgit Höglund Dennis Johansson (avgått december 2022) Inger-Lena Thomsen
-----------	---

Suppleant	Leif Eriksson Clas Fransson
-----------	--------------------------------

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pontus Åberg, ordförande Gunilla Jonsson Inger-Lena Thomsen Birgit Höglund Anna Gabrielsson
-----------	---

Suppleanter	Leif Eriksson Clas Fransson Maja Brytting
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

### Revisorer

David Walman, Revisor  
Morten Olsen, Revisorssuppleant  
Rävisor AB

### Valberedning

Helen Kämpe                      Sammankallande  
Eva Nordin

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Ekonomi

- Årsavgiften har höjts med 1% och alla parkeringsplatser med 100 kr/mån.
- Två banklån har omsatts: Ett lån hos SHB som bands i tre år, med 3.39% ränta. Ett lån hos Swedbank, som bands på ett år, med 4,1% ränta.

#### Finanskostnader

Regler och föreskrifter för hur en bostadsrättsförening hanterar sina finanskostnader har stärkts betydligt under de senaste åren, vilket också innebär ökade krav på amorteringar. Finanskostnader är en total kostnad av amortering och räntor tillsammans. Styrelsen anser att det är viktigt att behålla amorteringar på ca 2% per år, även om räntenivåerna har ökat. I samband med omsättningen av lånet hos Swedbank så gjordes en engångsamortering med 400 000 kr.

#### Underhåll

2023 är ett år som präglats av en mångfald av underhåll, vilket följer den underhållsplan som registrerats hos Boverket. De projekt som genomförts under året är:

- Spolning/rengöring tak, samt byte av trasiga takpannor.
- Rengöring hängrännor och stuprör.
- Byte av radiatorfilter.
- Spolning av stammar i 1,5 rums lägenheterna.
- Översyn blandventil och varmvattenberedare.
- Beskurit samtliga träd, samt fällt 4st.

#### Övriga händelser under 2023

Vid sidan av planerat underhåll, så uppkommer det akuta behov. Under 2023 har vi därför gjort detta:

- 2st nya elbilsladdare med dubbeluttag installerade.
- Nya larmtelefoner i hissarna, installerade av Nacka Hisservice.
- Värmeväxlare i undercentral började att läcka, så denna byttes ut.
- Kopplingar till vattenmätare byttes ut p.g.a. tidigare läckage.
- Isolering av kallvattenrör i undercentralen.
- Byte av vattenutkastare i panncentralen.
- 55plus, har anlitats till att sköta gräsklippningen .
- Förberedelser för att bygga ett nytt källsorteringshus har gjorts.
- Rensning av cykelförråden pågår

### Avtal

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

INSPECTA – besiktning av hissar  
NACKA HISSERVICE  
STÄDPOOLEN AB  
HABITEK UTEMILJÖ – snöröjning  
FEMTIOFEMPLUS - trädgårdsskötsel  
VÄRMDÖ KOMMUN – Vatten och sophämtning  
SECURITAS  
TELE2  
FASTUM – ekonomisk förvaltning  
VATTENFALL – fjärrvärme och el för fastigheten  
LÄNSFÖRSÄKRINGAR  
SWEDBANK  
HANDELSBANKEN  
APCOA – parkeringsbevakning  
BRFPLATFÖRM - hemsida  
TELIA – larmtelefon för hissarna  
RÄVISOR AB – revision  
FOLKFILTER – ventilationsfilter  
FASTIGHETSÄGARNA  
KTC – underhåll värmecentral

### Planerat underhåll under 2023 är bland annat

- Fylla på grusgångarna.
- Spolning av stammar 4 rums lägenheterna.
- Översyn skyddsanordningar.
- Kontroll av vattenkopplingar, ledningar, etc.
- Eventuellt målning av parkeringsrutor.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (82) medlemmar. Under året har 7 (13) medlemmar tillträtt samt 10 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (10) överlåtelser. 0 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 345	3 274	3 265	3 264	3 280
Resultat efter finansiella poster	-656	-393	-538	-139	-223
Avskrivningar	-1 004	-999	-999	-999	-999
Resultat exkl avskrivningar	349	606	462	861	776
Soliditet, %	65,19	64,82	64,70	64,62	64,31
Skuldränta, %	1,63	1,04	1,16	1,26	1,42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	815	807	807	807	807
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 767	9 002	9 144	9 283	9 430
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 767	9 002	9 144	9 283	9 430
Sparande per kvm (kr/kvm)	148	231	225	267	220
Räntekänslighet (%)	10,76	11,15	11,33	11,50	11,68
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	218	228	205	203
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,59	92,83	93,10	93,12	92,66

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Skuldränta

Räntekostnaderna i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

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

#### Räntekänslighet, (%)

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

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Upplysning om förlust**

Föreningens underskott beror på att det genomförts reparationer och underhåll till en kostnad av 338 831 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens räntekostnader för fastighetslånen har ökat 52 % i jämförelse med föregående år samt att föreningen har höga avskrivningar gällande byggnad. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 15 % från och med 1 januari 2024.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 705 000	27 395 000	112 929	-1 589 359	-393 076	<b>64 230 494</b>
Disposition av föregående års resultat:			-112 929	-280 147	393 076	<b>0</b>
Årets resultat					-655 833	<b>-655 833</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 705 000</b>	<b>27 395 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 869 506</b>	<b>-655 833</b>	<b>63 574 661</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-1 869 507
årets förlust	-655 833
	<b>-2 525 340</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	94 125
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-208 869
i ny räkning överföres	-2 410 596
	<b>-2 525 340</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 344 961	3 273 544
Övriga rörelseintäkter		3 235	83 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 348 196</b>	<b>3 357 342</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 103 032	-1 993 796
Övriga externa kostnader	4	-309 461	-315 709
Personalkostnader	5	-77 147	-80 752
Avskrivningar		-1 004 496	-999 314
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 494 136</b>	<b>-3 389 571</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-145 940</b>	<b>-32 229</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 885	1 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 778	-362 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 893</b>	<b>-360 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-655 833</b>	<b>-393 076</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-655 833</b>	<b>-393 076</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 989 662	94 942 340
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 989 662</b>	<b>94 942 340</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 989 662</b>	<b>94 942 340</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 501
Övriga fordringar	7	2 318 413	2 030 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 953	138 204
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 426 366</b>	<b>2 177 519</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 109 915	1 972 019
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 109 915</b>	<b>1 972 019</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 536 281</b>	<b>4 149 538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 525 943</b>	<b>99 091 878</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 100 000	66 100 000
Fond för yttre underhåll		0	112 929
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 100 000</b>	<b>66 212 929</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 869 507	-1 589 360
Årets resultat		-655 833	-393 076
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 525 340</b>	<b>-1 982 436</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 574 660</b>	<b>64 230 493</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	18 950 759	17 002 597
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 950 759</b>	<b>17 002 597</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 058 128	16 891 290
Leverantörsskulder		131 939	402 675
Skatteskulder		202 020	193 570
Övriga skulder		5 357	4 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	603 080	366 614
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 000 524</b>	<b>17 858 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 525 943</b>	<b>99 091 878</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-655 833	-393 076
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 004 496	999 314
Förändring skatteskuld/fordran		8 450	5 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>357 113</b>	<b>612 088</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		8 501	-8 501
Förändring av kortfristiga fordringar		25 088	-22 144
Förändring av leverantörsskulder		-270 736	255 750
Förändring av kortfristiga skulder		237 183	-116 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>357 149</b>	<b>720 751</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-51 818	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-51 818</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-885 000	-535 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-885 000</b>	<b>-535 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-579 669</b>	<b>185 751</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 902 786	3 717 035
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 323 117</b>	<b>3 902 786</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	3 066 623	3 039 420
P-plats och garage	262 189	220 624
Elavgifter	16 150	13 500
	<b>3 344 962</b>	<b>3 273 544</b>

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

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
<b>Driftkostnader</b>		
Trädgårdsskötsel grundavtal	85 982	15 138
Snöröjning/sandning	267 570	162 787
Städning	51 738	50 576
Hiss besiktning	25 817	28 386
Serviceavtal	12 966	8 161
Gemensamhetsanläggning 1	156 204	132 774
Bevakningskostnad utryckning/jour	8 389	11 469
Fastighetsel	119 095	138 914
Fjärrvärme	460 089	428 644
Vatten och avlopp	270 792	254 648
Avfallshantering	128 964	113 390
Fastighetsförsäkring	50 888	47 932
Kabel-tv	90 478	82 056
Förbrukningsinventarier	9 896	4 174
Trivselåtgärder	11 976	11 816
Besiktningkostnader	12 554	12 188
Självrisker	0	27 286
Datorprogram	0	1 836
Inköp av parkeringstjänster	804	0
	<b>1 764 202</b>	<b>1 532 175</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Reparation hissar	40 337	35 348
Reparationer	89 625	78 365
Underhåll	208 869	347 908
	<b>338 831</b>	<b>461 621</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 103 033</b>	<b>1 993 796</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	103 285	98 735
Telefoni	1 623	6 841
Hemsida	458	458
Porto	5 432	6 394
Föreningsgemensamma kostnader	2 260	1 232
Revisionsarvode	37 275	29 250
Ekonomisk förvaltning	127 362	130 836
Bankkostnader	2 322	2 846
Konsultarvoden	0	5 469
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	23 714	28 485
	<b>309 461</b>	<b>315 708</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter	7 147	10 752
	<b>77 147</b>	<b>80 752</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 190 000	94 190 000
Inköp laddstolpar	51 818	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 241 818</b>	<b>94 190 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 247 660	-9 248 346
Årets avskrivningar	-1 004 496	-999 314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 252 156</b>	<b>-10 247 660</b>
Redovisat värde mark	11 000 000	11 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 989 662</b>	<b>94 942 340</b>
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	<b>83 400 000</b>	<b>83 400 000</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	105 210	99 785
Avräkningskonto förvaltare	2 213 203	1 930 768
Hysesintäkter p-plats	0	261
	<b>2 318 413</b>	<b>2 030 814</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	36 181	32 798
Förvaltningsarvode	0	31 531
Kabel-TV	23 766	22 604
Gemensamhetsanläggning	39 051	39 051
Bevakning	8 955	8 145
Serviceavtal	0	4 075
	<b>107 953</b>	<b>138 204</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	0,770	2024-09-25	6 292 500	6 467 500
Swedbank	1,080	2025-12-22	10 710 097	10 870 097
Swedbank	4,14	2024-12-20	7 485 628	7 915 628
Stadshypotek	3,39	2026-12-30	8 520 662	8 640 662
			<b>33 008 887</b>	<b>33 893 887</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 058 128	16 891 290

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 13 778 128 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 280 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	34 678	55 020
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Sociala avgifter	7 750	7 750
Revision	31 900	25 000
Fastighetsel	11 414	14 824
Fjärrvärme	67 672	65 212
Snöröjning	105 283	33 501
Förutbetalda avgifter och hyror	313 383	133 812
Övrigt	0	494
	<b>603 080</b>	<b>366 613</b>



**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 090 000	39 090 000
	<b>39 090 000</b>	<b>39 090 000</b>

Gustavsberg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Pontus Åberg  
Ordförande

Birgit Höglund

Gunilla Jonsson

Anna Gabrielsson

Inger-Lena Thomsen

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

Rävisor AB

David Walman  
Revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Charlottendahlshöjden\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-02 21:44:42

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA KARIN GABRIELSSON (19751010XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 17:05:12
 BIRGIT HÖGLUND (19471205XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 15:40:07
 Inger Thomsen (19521227XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 17:49:14
 David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor	2024-05-02 21:44:42
 GUNILLA JONSSON (19480104XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 15:43:40
 Pontus Ingvard Anders Åberg (19921222XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 15:36:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Charlottendahlshöjden\_1.pdf (260553 byte)

909EE20B6B331109A37A702C4F2AC75DF4910466A6BF4B3CF36CC108649F5FFF63DDE510897265FEB923  
24BE143BC7F6450FF3BB7213E71AE3AB7A27F71DE4DA

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

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: rb Charlottendahlshöjden 1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-02 21:44:59

Dokumentet är undertecknat av:

 David Oskar Petter Walman (19800204XXXX) Revisor

2024-05-02 21:44:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
rb Charlottendahlshöjden 1.pdf (124892 byte)

437D24705D8DF62049525A69C9795626F3C44B83541AF6FF2FB53A117A27602408F17C479483A6093273  
A754AE183CF9BF07E8F1BE673CF9FBFE627ED2EAB61B

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottendahlshöjden 1 för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Charlottendahlshöjden 1 för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor