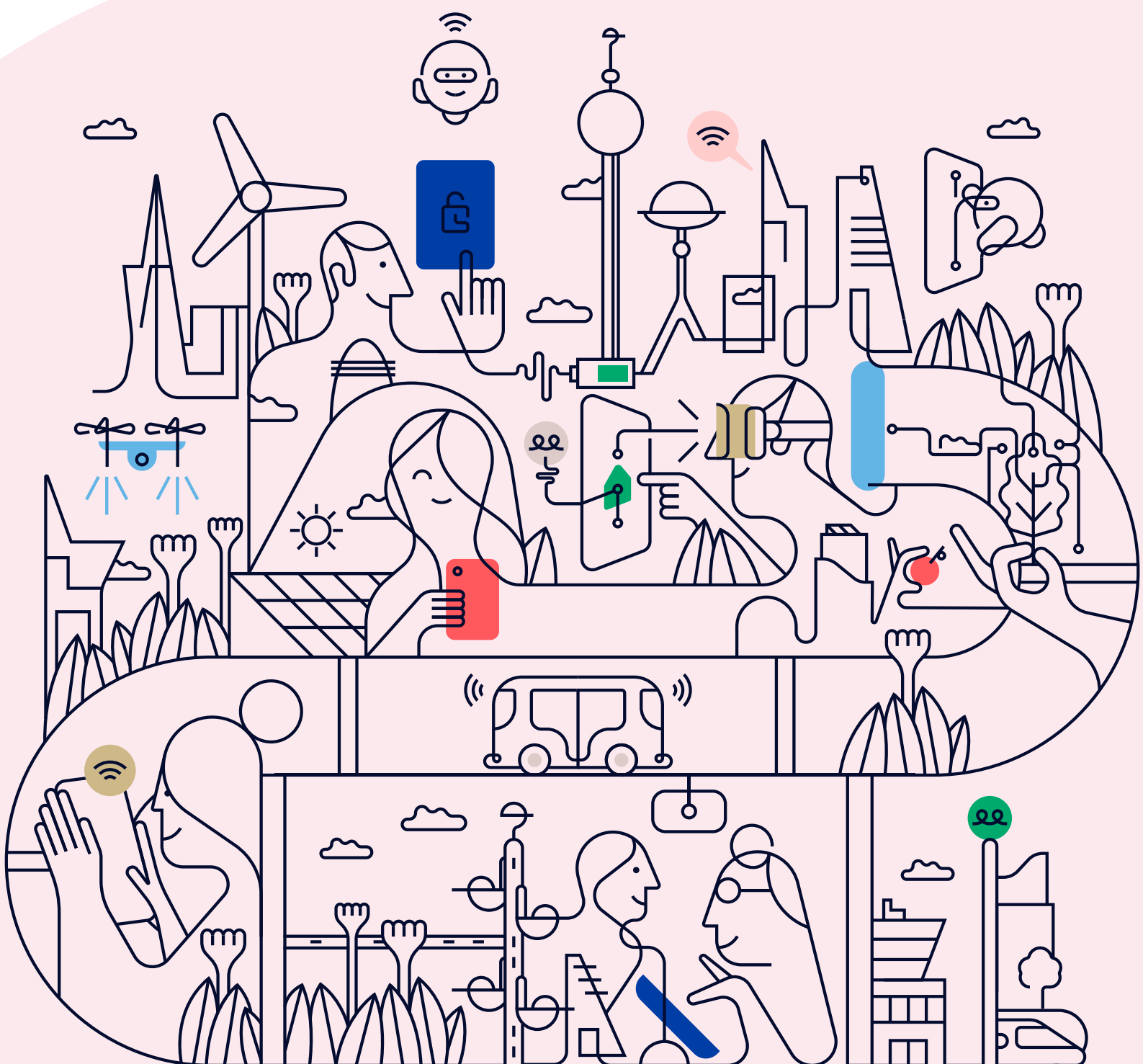




Välkommen till årsredovisningen för Brf Charlottenberg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 13	2002	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002-2003 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 5 776 kvm. Byggnadernas totalyta är 5776 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Söderberg	Ordförande
Christer Joachim Alexandersson	Styrelseledamot
Per Olov Hörnaeus	Styrelseledamot
Sylvia-Annette Rönnerblad	Styrelseledamot
Agneta Holmström	Suppleant

Valberedning

Camilla Sköld
Ragnhild Wahlberg Grudén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller alternativt av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Per Hammar Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av köksavloppen i de nedre lägenheterna.
Målat och lagat i trapphus 6.
Hastigheten för internet har ökat från 250 till 1000 Mbit/s.
Spolning av alla dagvattenbrunnar.
Målning av parkeringsplatser utomhus.
Rensning av sly samt nedtagning av några träd norra om husen.
Infört FNI, Fastighetsnära insamling av förpackningar.
Gemensamt mingel anordnades i trädgården för Ch1 och Ch2.
Installation av 9 st nya pollare utomhus för ledbelysning.
Omförhandlat serviceavtalet med Kone för hissar.
- 2023** ● Spolning av köksavloppen i de nedre lägenheterna.
Installation av digitala lås till entrédörrar samt ett antal övriga dörrar i fastigheterna
Utbyte av samtliga radiator-och stamventiler samt injustering av värmen.
Gemensamt mingel i trädgården anordnades för Ch1 och Ch2.
Installation av övervakningskameror i garaget.
Utbyte av samtliga led-ljuskällor till nya led-ljuskällor i trapphusen.
3 parkeringsplatser för gäster till medlemmar i Ch1 och Ch2 iordningställdes.
Beskrining och ansning av träden längs med innergatan.
Installation av 9 stycken laddboxar för el/elhybridbilar i garaget.
- 2022** ● OVK, obligatorisk ventilationsbesiktning är gjord och godkänd. - I och med det så lagades CO2 mätare i garaget.
Utredning har gjorts för att byta värmesystem till garaget. - Utredningen visade dock att ett värmepumpssystem skulle bli för dyrt och komplicerat att installera.
10 stycken laddboxar för el-/elhybridbilar har installerats.
Besiktning och lagning av sockelstenar och puts runt om huset har gjorts.
Nya tappvattenrör, VV, KV och VVC rör i schakt och UC i hus 4 är installerad.
Anticimex Trygghetsbesiktning är gjord i alla lägenheter. - Besiktning av fukt i badrum och kök samt koll av vattenlås, tätskikt under diskbänk samt under kyl/frys.
Rengöring och ny injustering av alla ventilationssystem

Planerade underhåll

2025-2027 ● Ny reglercentral värme/varmvatten i UC

Avtal med leverantörer

Automatdörrar	Tormax
Bredband	Ownit Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC
El, överskottsproduktion, sälja el	Skellefteå Kraft
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Elnät	EON
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel	SBC
Garageport	Assa Abloy
Hissavtal	Kone Hissar AB
Kabel TV	Telenor
Mark och Trädgårdsskötsel	Crafttech Sverige AB
Nödtelefon hissar	Telia
Parkering	Aimo Park
Rensning av avlopp	Lybecks
Service tvättmaskiner	Entema
Service VVS	Antonsen Rör
Sophämtning och FNI	Verdis
Städning	SIMH Sweden AB
Vatten	Danderyds kommun
Vinterunderhåll	Crafttech Sverige AB
Värme	Norrenergi

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjukhuset S:1, GA:3, med en andel på 57%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar garage, gata, tomtmark och parkeringsplatser.

Övrig verksamhetsinformation

Hållbarhetsinformation:

Styrelsen har deltagit i en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar i att föreningen ska ta hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningens fastigheter drivs av 100% förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler på taket.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett flertal laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen sorterar även förpackningar så som, kartong, plast, glas, tidningar samt metall.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantörerna ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikappanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

För att utöka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningen har installerat system för säkrare tillträde till fastigheten samt kameraövervakning i garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 15% för år 2024 för att möta ökade räntekostnader och ökade driftskostnader. På grund av att räntorna under året hela tiden förändrats har föreningen övergått till rörliga 3-månaders lån allteftersom lånen omsatts. Det medför en bättre möjlighet att möta framtida förändringar på lånemarknaden.

Föreningen har ett sparande som ligger väl i linje med gällande rekommendationer. Det har gjort att föreningen kunnat amorterat 2 miljoner kronor på lånen under året.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett nytt serviceavtal med Kone AB gällande hissar.

Övriga uppgifter

Föreningen har en bra ekonomi och en låg belåningsgrad per m2 boyta. Det gör att det finns goda möjligheter att vid behov ta upp nya lån för större reparationer eller investeringar. För närvarande bedöms dock inte att behov för det föreligger.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 129 123	4 931 235	4 288 595	3 922 027
Resultat efter fin. poster	-77 139	-764 452	-1 104 879	-993 450
Soliditet (%)	86	86	85	85
Yttre fond	977 683	1 309 227	1 577 550	1 645 925
Taxeringsvärde	176 150 000	176 150 000	176 150 000	145 169 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	682	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	77,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 415	4 761	4 848	4 934
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 415	4 761	4 848	4 934
Sparande per kvm totalyta, kr	302	256	176	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	60	63	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	120	112	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	16	15	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	197	190	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	2,17	1,33	-
Räntekänslighet (%)	6,01	6,98	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 260 753 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar, räntor, underhåll och övriga kostnader överstiger intäkterna och ger därför ett negativt resultat. Avgifterna har höjts med 5% för år 2025 för att täcka ökade räntekostnader och driftskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	170 465 000	-	-	170 465 000
Fond, yttre underhåll	1 309 227	-505 544	174 000	977 683
Balanserat resultat	-1 684 933	-258 908	-174 000	-2 117 841
Årets resultat	-764 452	764 452	-77 139	-77 139
Eget kapital	169 324 842	0	-77 139	169 247 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 943 841
Årets resultat	-77 139
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
Totalt	-2 194 980
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	83 046
Balanseras i ny räkning	-2 111 934

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 129 123	4 931 235
Övriga rörelseintäkter	3	523	141 817
Summa rörelseintäkter		5 129 646	5 073 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 435 945	-2 907 437
Övriga externa kostnader	9	-259 322	-274 880
Personalkostnader	10	-186 008	-332 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 739 712	-1 738 883
Summa rörelsekostnader		-4 620 987	-5 253 688
RÖRELSERESULTAT		508 659	-180 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 012	19 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-604 810	-603 739
Summa finansiella poster		-585 798	-583 815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 139	-764 452
ÅRETS RESULTAT		-77 139	-764 452

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	194 076 846	195 433 660
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		0	382 898
Summa materiella anläggningstillgångar		194 076 846	195 816 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 076 846	195 816 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 517	74 711
Övriga fordringar	15	1 596 864	1 901 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	138 890	-4 049
Summa kortfristiga fordringar		1 748 271	1 972 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 748 271	1 972 596
SUMMA TILLGÅNGAR		195 825 116	197 789 154

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 465 000	170 465 000
Fond för yttre underhåll		977 683	1 309 227
Summa bundet eget kapital		171 442 683	171 774 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 117 841	-1 684 933
Årets resultat		-77 139	-764 452
Summa fritt eget kapital		-2 194 980	-2 449 385
SUMMA EGET KAPITAL		169 247 703	169 324 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 900 000	16 400 000
Summa långfristiga skulder		10 900 000	16 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 600 000	11 100 000
Leverantörsskulder		106 275	282 133
Skatteskulder		263 264	257 048
Övriga kortfristiga skulder		111 364	-349 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	596 510	775 099
Summa kortfristiga skulder		15 677 413	12 064 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 825 116	197 789 154

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	508 659	-180 636
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 739 712	1 738 883
	2 248 371	1 558 247
Erhållen ränta	19 012	19 924
Erlagd ränta	-617 802	-592 647
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 649 581	985 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 102	-70 968
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	126 093	-466 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 680 573	447 890
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-482 330
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-482 330
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-319 427	-534 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 746 817	2 281 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 427 389	1 746 817

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Charlottenberg 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markinventarier	6,67 %
Byggnad	1 - 10 %
Fastighetsförbättringar	4 - 6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 975 528	3 443 264
Hysesintäkter garage	329 386	443 022
Hysesintäkter p-plats	208 218	120 017
El, moms	264 082	504 521
Elintäkter rörliga	2 134	4 640
Elintäkter laddstolpe	13 000	8 252
Elintäkter laddstolpe moms	54 047	29 707
Parkering	0	-200
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 520	350
Dröjsmålsränta	0	78
Pantsättningsavgift	5 730	4 200
Överlåtelseavgift	5 732	5 252
Administrativ avgift	196	0
Vidarefakturerade kostnader	173 291	363 852
Vidarefakturerade kostnader, moms	94 243	4 284
Öres- och kronutjämning	16	-3
Summa	5 129 123	4 931 235

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	86 870
Övriga intäkter	523	54 947
Summa	523	141 817

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 896
Fastighetsskötsel gård enl avtal	155 246	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 828	24 760
Städning enligt avtal	58 026	61 789
Städning utöver avtal	10 863	7 487
Hissbesiktning	7 468	4 691
Brandskydd	10 071	25 458
Gårdkostnader	215	2 267
Gemensamma utrymmen	36 829	3 604
Garage/parkering	3 420	0
Snöröjning/sandning	29 243	40 844
Serviceavtal	82 311	82 344
Mattvätt/Hyrmattor	18 213	16 621
Förbrukningsmaterial	1 724	76 332
Summa	425 458	348 093

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	751	24 142
Tvättstuga	4 669	4 143
Dörrar och lås/porttele	17 093	36 061
VVS	58 000	65 503
Ventilation	0	2 594
Elinstallationer	16 814	3 672
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	122 272
Hissar	0	40 852
Mark/gård/utemiljö	0	104 945
Garage/parkering	33 011	0
Vattenskada	37 843	59 297
Summa	168 182	463 481

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	633	0
Entr/trapphus	7 750	0
VVS	56 753	0
Värmeanläggning	0	505 544
Tele/TV/bredband/porttelefon	17 910	0
Summa	83 046	505 544

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	344 587	348 554
Uppvärmning	804 394	695 077
Vatten	147 655	93 838
Sophämtning/renhållning	92 185	62 547
Grovsopor	10 884	15 552
Summa	1 399 705	1 215 568

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	104 963	93 924
Bredband	121 812	150 344
Fastighetsskatt	132 780	130 484
Summa	359 555	374 752

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 952	658
Tele- och datakommunikation	0	1 684
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7 520
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	2 643	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 297
Föreningskostnader	7 803	10 914
Förvaltningsarvode enl avtal	176 476	169 751
Överlåtelsekostnad	12 036	5 514
Pantsättningskostnad	8 600	3 940
Administration	6 943	7 413
Konsultkostnader	10 619	28 669
Bostadsrätterna Sverige	0	6 270
Summa	259 322	274 880

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	167 670	283 500
Arbetsgivaravgifter	18 338	48 988
Summa	186 008	332 488

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	604 810	603 380
Dröjsmålsränta	0	167
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	192
Summa	604 810	603 739

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	215 660 385	215 563 809
Årets inköp	380 042	96 576
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	216 040 427	215 660 385
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 226 726	-18 490 699
Årets avskrivning	-1 736 856	-1 736 027
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 963 582	-20 226 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	194 076 846	195 433 660
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 916 000	112 916 000
Taxeringsvärde mark	63 234 000	63 234 000
Summa	176 150 000	176 150 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 517	291 517
Utgående anskaffningsvärde	291 517	291 517
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-291 517	-291 517
Utgående avskrivning	-291 517	-291 517
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	382 898	0
Anskaffningar under året	0	382 898
Färdigställt under året	-382 898	0
Vid årets slut	0	382 898

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	132 527	128 564
Momsavräkning	15 326	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	20 428	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 193	26 554
Transaktionskonto	545 420	678 643
Borgo räntekonto	881 969	1 068 174
Summa	1 596 864	1 901 934

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 270	0
Förutbet bredband	36 758	0
Upplupna intäkter	95 862	-4 049
Summa	138 890	-4 049

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-04-28	3,50 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2025-04-30	3,14 %	1 600 000	1 600 000
Swedbank	2025-09-28	3,14 %	3 500 000	4 000 000
Swedbank	2025-08-25	0,99 %	5 500 000	5 500 000
Swedbank	2027-08-25	3,75 %	3 700 000	3 700 000
Swedbank	2026-08-25	1,07 %	7 200 000	7 200 000
Swedbank	2025-09-28	3,14 %	2 000 000	3 500 000
Summa			25 500 000	27 500 000
Varav kortfristig del			14 600 000	11 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	759	0
Uppl kostn el	49 394	0
Uppl kostnad Värme	92 093	0
Uppl kostn räntor	21 620	34 612
Uppl kostnad Sophämtning	17 113	0
Uppl kostnad arvoden	0	283 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	48 989
Förutbet hyror/avgifter	415 531	407 998
Summa	596 510	775 099

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 800 000	49 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5% för år 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Danderyd

Christer Joachim Alexandersson
Styrelseledamot

Leif Söderberg
Ordförande

Per Olov Hörnaeus
Styrelseledamot

Sylvia-Annette Rönnerblad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Per Hammar
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 19:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.03.2025 17:07

DOCUMENT ID:

B1-XUIS-6kg

ENVELOPE ID:

B17LUjbakl-B1-XUIS-6kg

DOCUMENT NAME:

Brf Charlottenberg 1, 769608-6110 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christer Joachim Alexandersson joachim.alexandersson@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 18:35 26.03.2025 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.181.91
2. Per Olov Hörnaeus per-olov.hornaesus@telia.com	Signed Authenticated	26.03.2025 19:20 26.03.2025 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.189
3. Sylvia-Annette Rönnerblad sylvia.ronnerblad@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 20:19 26.03.2025 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.164
4. LEIF SÖDERBERG leif.e.soderberg@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 09:57 27.03.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.152
5. PER G HAMMAR per.hammar@kpmg.se	Signed Authenticated	31.03.2025 19:53 27.03.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed