



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

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 2002-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-14 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 14	2002	Danderyd

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova AB. Försäkringsgivare är IF Skadeförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 913 kvm. Byggnadernas totalyta är 5536 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Alvar Martin Boquist	Ordförande
Sixten Fagerström	Kassör
David Martinsson	Styrelseledamot
Hanna Fagerström	Styrelseledamot
Karl Johan Nybell	Styrelseledamot

Valberedning

Christina Thyblad
Elisabet Alm Sieurin

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Niklas Schierenbeck Revisor Hummelkläppen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2092. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya Ventilationsfläktar på båda husen
Målning P-platser utomhus
Brandsäkerhetsuppdatering
- 2023** ● Stamspolning
Skalskydd och inpasseringssystem till garage och tvättstuga
- 2022** ● Byte av pump och injustering av ventiler i undercentral
- 2021** ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll utfört med godkänt resultat.
Målning av väggar och golv i soprum
Nya takfläktar till garage
- 2020** ● Uppfräschning buskar och rabatter
- 2019** ● Målning i entréer
- 2018** ● Stamspolning - Utfört i första kvartalet 2018.
- 2017** ● Sockelrenovering

Planerade underhåll

- 2025** ● Genomgång ventiler radiatorer
- 2025-2026** ● Målning trapphus och garage
Underhåll socklar
- 2026** ● Underhåll Hissar

Avtal med leverantörer

Bostadsrättstjänster-/information Bostadsrätterna
Bredband OwnIT

Domän & Webbhotell	Loopia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Stockholms Elbolag AB
El-nät	Eon
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Externrevisor	Hummelkläppen i Stockholm AB
Fastighetsjour	DRS Dygnet runt service
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen
Hissavtal	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa
Kabel-TV	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC
Markskötsel	Crafttech AB
Serviceavtal VVS och Undercentral	Antonsen rör AB
Snöröjning	Crafttech AB
Snöskottning tak och takservice	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Sophämtning	Urbaser
Städning	Optimal trappstädning AB
Tidningsåtervinning	Stena Recycling AB
Vatten	Solärbioenergi Danderyds kommun
Värme	Norrenergi

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Danderyd Sjukhuset S:1 samt GA:3, med en andel på 43%.

Samfälligheten förvaltar garage och parkering (även med laddplatser), tvättstuga, lekplats, vatten- och avloppsledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den höga inflationen de senaste åren har ökat föreningens kostnader, eftersom många avtal med leverantörer är kopplade till konsumentprisindex. Vissa av dessa avtal har förhandlats om, vilket hjälper till att minska kostnadsökningen något.

Under slutet av 2024 löpte bundna lån på totalt 23,1 miljoner kronor med låg ränta ut. Vid samma tidpunkt betalade föreningen av 1,5 miljoner kronor extra på lånen. Kvarvarande lån om 21,6 miljoner kronor refinansierades till högre ränta enligt följande:

- 6,8 miljoner kronor med bunden ränta i 2 år,
- 6,8 miljoner kronor med bunden ränta i 3 år,
- 8 miljoner kronor med rörlig ränta tills vidare.

Styrelsens mål är att fördela lånen så att de löper ut vid olika tidpunkter och att betala av minst 1% av lånen varje år.

Den totala låneskulden var 24,7 miljoner kronor den 31 december 2024, jämfört med 26,5 miljoner kronor året innan. Under 2024 var räntekostnaden 305 Tkr (233 Tkr kronor år 2023) och den genomsnittliga räntan var 1,19% (0,87% år 2023). Vid årets slut hade 68% av lånen fast ränta, och den genomsnittliga räntebindingstiden var 1,9 år.

För att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi och god likviditet beslutade styrelsen att höja medlemsavgifterna med 20% från och med den 1 januari 2025. Som ett resultat av detta bedöms föreningens kassabehållning och likviditet vara tillräckliga för att täcka löpande utgifter, planerat underhåll, framtida investeringar, oväntade kostnader och eventuella extra amorteringar.

Förändringar i avtal

Ny revisor fastställdes av årsstämman.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 794 563	2 400 388	2 747 958	2 578 549
Resultat efter fin. poster	-641 979	-1 125 177	-396 175	-324 529
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	1 855 192	1 671 120	1 455 265	1 335 265
Taxeringsvärde	116 000 000	116 000 000	116 000 000	95 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	607	583	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	94,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 321	6 785	5 471	6 918
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 468	4 796	5 471	6 918
Sparande per kvm totalyta, kr	122	55	161	153
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	25	21	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	79	82	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	13	17	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	118	120	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,19	0,87	0,87	-
Räntekänslighet (%)	10,40	11,65	-	-

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 113 229 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 och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta efter att året präglats av inflationstryck på kostnadssidan. Styrelsen ser över samtliga service-avtal och kostnadsposter för att identifiera besparingar. Därutöver har föreningen under året gjort extra amorteringar som stöttar räntekostnaderna givet det högre ränteläget. På intäktssidan har medlemsavgifter justerats och ses kontinuerligt över i samband med årliga budgetarbetet för att säkerställa fortsatt god ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	115 735 000	-	-	115 735 000
Fond, yttre underhåll	1 671 120	-215 928	400 000	1 855 192
Balanserat resultat	-3 580 881	-909 249	-400 000	-4 890 130
Årets resultat	-1 125 177	1 125 177	-641 979	-641 979
Eget kapital	112 700 062	0	-641 979	112 058 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 490 130
Årets resultat	-641 979
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
Totalt	-5 532 109
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	151 000
Balanseras i ny räkning	-5 381 109

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	2 794 563	2 400 388
Övriga rörelseintäkter	3	100 299	5 924
Summa rörelseintäkter		2 894 862	2 406 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 817 743	-1 790 474
Övriga externa kostnader	9	-152 438	-183 120
Personalkostnader	10	-142 186	-124 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 214 496	-1 214 496
Summa rörelsekostnader		-3 326 862	-3 312 510
RÖRELSERESULTAT		-432 000	-906 198
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		103 630	14 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-303 425	-233 472
Summa finansiella poster		-199 795	-218 978
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-631 795	-1 125 177
ÅRETS RESULTAT		-631 795	-1 125 177
Skatter			
Statlig inkomstskatt		-10 184	0
Summa skatter		-10 184	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	135 748 444	136 962 940
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		135 748 444	136 962 940
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 748 444	136 962 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 262	8 200
Övriga fordringar	14	579 958	880 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 896	122 734
Summa kortfristiga fordringar		612 116	1 011 059
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	971 883	800 000
Summa kortfristiga placeringar		971 883	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		85 983	1 083 138
Summa kassa och bank		85 983	1 083 138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 669 982	2 894 197
SUMMA TILLGÅNGAR		137 418 426	139 857 137

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll		1 855 192	1 671 120
Summa bundet eget kapital		117 590 192	117 406 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 890 130	-3 580 881
Årets resultat		-641 979	-1 125 177
Summa fritt eget kapital		-5 532 109	-4 706 058
SUMMA EGET KAPITAL		112 058 083	112 700 062
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 578 081	3 142 413
Summa långfristiga skulder		16 578 081	3 142 413
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 156 242	23 407 932
Leverantörsskulder		62 104	182 773
Skatteskulder		145 382	130 536
Övriga kortfristiga skulder		31 134	62 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	387 400	230 900
Summa kortfristiga skulder		8 782 262	24 014 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 418 426	139 857 137

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-432 000	-906 198
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	51 692	0
Årets avskrivningar	1 214 496	1 214 496
Nedskrivningar	-2 085	0
	832 103	308 298
Erhållen ränta	54 023	14 494
Erlagd ränta	-289 781	-233 567
Betald inkomstskatt	-10 184	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586 161	89 224
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 762	207 904
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 646	147 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	659 569	444 543
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 065 000	-450 000
Avyttring av finansiella tillgångar	893 117	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-171 883	-450 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 816 022	-259 772
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 816 022	-259 772
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 328 336	-265 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 904 324	2 169 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	575 988	1 904 324

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2 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, kabel-tv, 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 %
Fastighetsförbättringar	4 %

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

Nettoomsättningen 2023 minskade ca 200 tkr p.ga historisk rättelse av p-avgifter.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Skattereduktion	53 387	0
Övriga intäkter	726	5 924
Försäkringsersättning	46 186	0
Summa	100 299	5 924

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	14 424	24 983
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 932	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	81 054	91 515
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 359	0
Städning enligt avtal	53 281	51 515
Besiktningar	6 250	0
Hissbesiktning	4 388	4 090
Brandskydd	51 235	0
Gemensamma utrymmen	424	3 234
Garage/parkering	17 485	5 457
Snöröjning/sandning	22 061	55 312
Serviceavtal	31 147	40 491
Mattvätt/Hyrmattor	28 696	24 948
Förbrukningsmaterial	2 293	22 565
Summa	350 028	324 110

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	1 876	0
Tvättstuga	2 222	1 781
Dörrar och lås/porttele	2 246	19 588
VVS	11 068	66 153
Elinstallationer	3 599	0
Hissar	70 203	0
Garage/parkering	17 303	25 211
Vattenskada	0	92 627
Summa	108 517	205 360

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	0	72 025
VVS	18 750	53 498
Ventilation	132 250	0
Garage/parkering	0	90 405
Summa	151 000	215 928

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	195 682	140 784
Uppvärmning	581 622	439 851
Vatten	117 788	72 882
Sophämtning/renhållning	69 349	75 226
Summa	964 441	728 743

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	39 490	44 589
Kabel-TV	46 416	59 074
Bredband	62 581	53 676
Samfällighetsavgifter	0	92 256
Övriga fastighetskostnader	26 810	0
Fastighetsskatt	68 460	66 738
Summa	243 757	316 333

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 033	1 974
Tele- och datakommunikation	1	120
Juridiska åtgärder	25 907	58 025
Inkassokostnader	521	514
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 190	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	23 125
Fritids och trivselkostnader	3 732	6 828
Föreningskostnader	2 184	3 464
Förvaltningsarvode enl avtal	57 356	55 038
Överlåtelsekostnad	8 098	9 189
Pantsättningskostnad	2 580	3 940
Administration	16 897	5 189
Konsultkostnader	0	9 366
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 660
Summa	152 438	183 120

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	111 300	98 250
Löner till kollektivanst	2 000	0
Arbetsgivaravgifter	28 886	26 170
Summa	142 186	124 420

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	304 856	233 383
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 431	89
Summa	303 425	233 472

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 241 000	150 241 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	150 241 000	150 241 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 278 460	-12 063 964
Årets avskrivning	-1 214 496	-1 214 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 492 956	-13 278 460
Utgående restvärde enligt plan	135 748 044	136 962 940
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 170 000</i>	<i>32 170 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	116 000 000	116 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 834	162 834
Utgående anskaffningsvärde	162 834	162 834
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-162 834	-162 834
Utgående avskrivning	-162 834	-162 834
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 226	58 939
Momsavräkning	2 404	0
Övriga kortfristiga fordringar	50 323	0
Transaktionskonto	254 718	387 235
Borgo räntekonto	235 286	433 951
Summa	579 958	880 125

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 709	0
Förutbet bredband	17 107	0
Upplupna intäkter	80	122 734
Summa	25 896	122 734

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
HSB, Företagsobligation IG	671 254	-	400 000
HSB, Kortränta Def	-	638 621	400 000
AMF Fonder, Räntefond lång	337 432	337 432	-
Summa	1 008 686	976 053	800 000

Ovanstående fondandelar värderas individuellt till det lägsta av anskaffningsvärdet och dess verkliga värde.

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-04-01	3,69 %	7 993 750	9 425 000
Handelsbanken	2026-06-30	0,89 %	3 142 413	3 184 905
Nordea	2024-12-18	0,86 %		13 940 440
Nordea	2026-12-16	2,81 %	6 799 080	
Nordea	2027-12-15	2,92 %	6 799 080	
Summa			24 734 323	26 550 345
Varav kortfristig del			8 156 242	23 407 932

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 546 863 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	2 664	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 301	0
Uppl kostn el	20 691	0
Uppl kostnad Värme	61 281	0
Uppl kostn räntor	20 827	7 183
Uppl kostnad Sophämtning	17 110	0
Förutbet hyror/avgifter	261 526	223 717
Summa	387 400	230 900

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 800 000	35 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Danderyd

Björn Alvar Martin Boquist
Ordförande

David Martinsson
Styrelseledamot

Hanna Fagerström
Styrelseledamot

Karl Johan Nybell
Styrelseledamot

Sixten Fagerström
Kassör

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

Hummelkläppen AB
Niklas Schierenbeck
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 09:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 17:57

DOCUMENT ID:

HJ-AkxNhpkg

ENVELOPE ID:

rJRkxNh6yx-HJ-AkxNhpkg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2, 769608-8553 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIXTEN FAGERSTRÖM sixten.fagerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 18:51 03.04.2025 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.212
2. HANNA FAGERSTRÖM hannacfagerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 19:44 03.04.2025 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.212
3. Björn Alvar Martin Boquist bjorn.boquist@telia.com	Signed Authenticated	03.04.2025 21:09 03.04.2025 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.195
4. DAVID MARTINSSON david.martinsson@live.se	Signed Authenticated	05.04.2025 16:49 05.04.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.31
5. KARL JOHAN MAGNUS NYBELL ch2.nybell@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 04:42 09.04.2025 04:42	eID Low	Swedish BankID IP: 172.59.193.250
6. Bo Niklas Schierenbeck niklas.schierenbeck@hummelklapp en.se	Signed Authenticated	15.04.2025 09:13 15.04.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.126.66.82

* 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