

ÅRSREDOVISNING för
Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken

769623-9461

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Noter	9 - 13
Underskrifter	14

Styrelsens säte: Solna
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

P.K.
JL
RMO
1(14)
lm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken får härmed avge årsredovisning för perioden 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-14.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår (2017) utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten *Solna Charlottenburg 11*. På fastigheten finns fyra (4) bostadshus som uppfördes under 2015-2017. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten består av 129 bostadslägenheter och 5 hyreslokaler:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
129	lägenheter, bostadsrätt	8.034 kvm
5	lokaler, hyresrätt	427 kvm

Föreningen disponerar 80 parkeringsplatser fördelat på 2 garage.

Fastigheten lämnades över till föreningen för förvaltning 2017-12-31, och föreningen tog över per 2018-01-01.

Entreprenaden godkändes 2018-02-28, och garantibesiktning beräknas ske under andra halvåret 2020. Normalt sker denna garantibesiktning efter 2 år, men då garantiarbeten (stambyten) pågår under första halvåret 2020 har Besqab och föreningen kommit överens om att garantibesiktning kan utföras först när garantiarbetet har slutförts. Besqab och föreningen har även kommit överens om att en ytterligare garantibesiktning skall ske efter 5 år.

Garantitiden för entreprenaden är 5 år, d v s gäller t o m 2023-02-28.
Garantitiden för vitvaror är 2 år, och gäller därmed till 2020-02-28.

Fastighetsförsäkring tecknades f r o m 2019-06-01 i lf till fullvärde (tidigare försäkrat via Länsförsäkringar). I försäkringen ingår momenten ansvarsförsäkring, t ex styrelseansvar, olycksfallsförsäkring (under uppdrag för föreningens räkning) samt skadedjursförsäkring Anticimex. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg (så behöver ej tecknas av varje medlem separat).

PK
ZL
RMO
2(14)
Kj

Styrelse och revisorer

Fram till 2019-05-21 hade styrelsen följande sammansättning:

Namn	Roll
Rose-Marie Olsson	Ledamot, ordförande
Hans Jonsson	Ledamot, vice ordförande
Stephane Chavanne	Ledamot, ekonomiansvarig
Helén Malmquist	Ledamot, sekreterare
August Gustafsson	Ledamot, fastighetsansvarig
Annica Wohlin Wottrich	Suppleant
Fari Sadeghi	Suppleant
Milad Gholami	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-21. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-21:

Namn	Roll
Rose-Marie Olsson	Ledamot, ordförande
Hans Jonsson	Ledamot, vice ordförande
Stephane Chavanne	Ledamot, ekonomiansvarig
Helén Malmquist	Ledamot, sekreterare
Per Kvarnlind	Ledamot, fastighetsansvarig
Annica Wohlin Wottrich	Suppleant
Fari Sadeghi	Suppleant
Simon Säre	Suppleant

Föreningen har även hållit en extra föreningsstämma för att fastslå beslut kring stadgeändringar (beslut 1 under stämma 1, beslut 2 under stämma 2); extra stämma ägde rum 2019-09-17 och där deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har totalt under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Valberedningen har utgjorts av Katarina Engelin, Sangar Spaneus och Joan Barhemat.

Revisor

Ernst & Young AB – Uppsala

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Besqab Förvaltning AB.

Löpande fastighetsförvaltning har fram till 2019-09-30 skötts av Rentec Fastighetsservice AB, därefter av Wahlings Installationsservice AB (WIAB). Även Besqab har inom ramen för kvarstående åtaganden och garantier utfört service och förvaltning.

Teknisk service har utförts av Wahlings Installationsservice AB (WIAB).

IOT/Habitek har stått för trädgårdsskötsel.

Städning sköttes fram till 2019-09-30 av Rentec Fastighetsservice AB, därefter av Janawik Städ KB.

P.K.
E. J.
3(14) RMO
100

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2019

- Omläggning banklån och förhandling av ränta
- Upphandling av ny fastighetsförsäkring (If)
- Upphandling av ny fastighetsförvaltning (WIAB)
- Upphandling av ny städfirma (Janawik)
- Upphandling av trädgårdsskötsel (IOT/Habitek)
- Upphandling av ny ekonomisk förvaltare (Fastighetsägarna, fr o m 2020-01-01)
- Inlett arbete med stambyte p g a materialdefekt; utförs som garantiarbete av Besqab (belastar ej föreningen ekonomiskt)
- Omläggning av låssystem för ytterdörrar (införa kodlås med låsbrickor)
- Fortsatt arbete med åtgärd av besiktningsanmärkningar samt ombesiktning av t ex lägenheter, lokaler och allmänna ytor (utfört av såväl Besqab som föreningen)
- Genomförande av balkonginglasning
- Stadgeändring beslutad på extra föreningsstämma 2019-09-17

Under året har föreningen betalat av 2.500.000 kr i extraamorteringar.

Medlemsavgifterna höjdes under 2019 med 6%.

Efter räkenskapsåret

- Övergång till Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning
- Upphandlat och genomfört arbete för att sammanställa en underhållsplan
- Införande av el-laddstolpar i garage under våren 2020
- Energideklaration utförs under vintern/våren 2020

Konsekvenser av Corona-pandemin

Föreningen ser i dagsläget en viss påverkan av Corona-pandemin vad gäller våra hyresintäkter. Tre av våra fem hyresgäster har svårigheter och har bett föreningen om anstånd med hyra/nedsatt hyra under april-juni. Styrelsen för en aktiv dialog med såväl hyresgäster som Fastighetsägarna, för att hitta en trygg lösning för föreningen, och för att möjliggöra visst anstånd med hyresinbetalningar för de hyresgäster som har faktisk påverkan av pandemin. Styrelsen kommer även att ansöka om statlig ersättning hos Länsstyrelsen i de fall det blir applicerbart.

Medlemsinformation

Av föreningens 129 medlemslägenheter har 20 fått nya innehavare under 2019.

Samtliga 5 lokaler är uthyrda till näringsidkare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	198
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	26
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	197

PK
ZL
RMO
4(14)
1/2

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 134 451	7 491 245	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-465 202	-442 716	0	0	0
Soliditet, %	81,4%	80,9%	79,8%	13,4%	2,4%

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	-588 984
reservering till fond för yttre underhåll	-166 845
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-755 829

och årets resultat	-465 202
balanseras i ny räkning.	-1 221 031

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	477 600 000	146 268	-146 268	442 716	478 042 716
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning	0	0	0	-442 716	0
Förändring medlemsinsatser	0	0	0	0	0
Förändring yttre underhåll	0	166 845	-166 845	0	0
Årets resultat	0	0	-442 716	-465 202	-907 918
Belopp vid årets utgång	477 600 000	313 113	-755 829	-465 202	476 692 082

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med tilläggsupplysningar.

P.R. JL
LM RMO
5(14)
1/10

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i kr

Not

2019

2018

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

8 134 451

7 491 245

Summa rörelseintäkter

8 134 451

7 491 245

RÖRELSEKOSTNADER

3

Övriga externa kostnader

-3 413 304

-2 848 470

Personalkostnader

-173 831

-128 890

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-3 586 965

-3 523 000

Summa rörelsekostnader

-7 174 100

-6 500 360

RÖRELSERESULTAT

960 350

990 885

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-1 425 552

-1 433 601

Summa finansiella poster

-1 425 552

-1 433 601

ÅRETS RESULTAT

-465 202

-442 716

Ple
E. Jh
RMO
6(14)
10/11

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr

Not

2019

2018

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

5

Byggnader och mark

584 354 000

587 877 000

Inventarier

255 862

0

Summa materiella anläggningstillgångar

584 609 862

587 877 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

584 609 862

587 877 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar

17 510

182 929

Övriga fordringar

6

149 004

934 788

Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter

6

113 788

122 863

Summa kortfristiga fordringar

280 302

1 240 580

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

825 928

762 859

Summa kassa och bank

825 928

762 859

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 106 230

2 003 439

SUMMA TILLGÅNGAR

585 716 091

589 880 439

P.le
RHL
7(14)
lmj Rmo

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr

	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		477 600 000	477 600 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		313 113	146 268
Summa bundet eget kapital		477 913 113	477 746 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-755 829	-146 268
Årets resultat		-465 202	-442 716
Summa fritt eget kapital		-1 221 031	-588 984
SUMMA EGET KAPITAL		476 692 082	477 157 284
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7,9	106 927 264	110 118 176
Summa långfristiga skulder		106 927 264	110 118 176
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	690 912	690 912
Leverantörsskulder		239 994	358 113
Övriga kortfristiga skulder	8	31 662	24 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 134 177	1 531 819
Summa kortfristiga skulder		2 096 745	2 604 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		585 716 091	589 880 439

P.k
R
RMO
8(14)
1/10

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar gör med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	100

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutningen.

P.k
Q AL
1/10 Rm
9(14)

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

NOT 2	2019	2018
INTÄKTERNAS FÖRDELNING		
Årsavgifter	5 960 620	5 704 085
Avgift andrahandsuthyrning	45 621	4 929
P-platser momspliktiga	594 029	585 296
Elförbrukning	431 704	343 275
Hyror lokaler	933 301	823 602
Övrigt	169 176	30 059
Summa	8 134 451	7 491 245

NOT 3		
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	239 218	99 889
Trappstädning entreprenad	161 284	142 216
Trädgård	117 081	0
Serviceavtal	73 316	78 580
Hiss	0	2 370
Förbrukningsmaterial	36 534	55 847
Summa	627 433	378 902

Reparationer		
Lås, portar	17 169	29 255
Övrigt	0	8 616
Summa	17 169	37 870

Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	885 339	968 070
Värme	527 113	473 801
Vatten och avlopp	232 570	34 171
Sophämtning	106 346	53 432
Grovsopor källsortering	74 088	63 475
Övrigt	78 513	101 499
Summa	1 903 971	1 694 448

Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	113 150	127 899
Fastighetsskatt	146 280	146 280
Kabel-TV	261 689	256 439
Summa	521 119	530 618

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmaterial	152	0
Revisionsarvode (extern revisor)	25 322	17 000
Porto	540	0
Förvaltningsarvode	142 872	142 872
Administration	42 564	10 914
Korttidsinventarier	4 919	12 108
Bankkostnader	7 127	5 522
Konsultarvoden	115 177	18 216
Medlemsavgift Fastighetsägarna	4 938	0
Summa	343 612	206 632

SUMMA DRIFTSKOSTNADER	3 413 304	2 848 470
------------------------------	------------------	------------------

P.k

 10(14)

 Rmb

forts Not 3

PERSONALKOSTNADER

Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel

0	0
0	0

Löner och arvoden

139 500 100 000

Sociala kostnader

34 331 28 890

Summa

173 831 128 890

SUMMA PERSONALKOSTNADER

173 831 128 890

2019

2018

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnad

3 523 000 3 523 000

Inventarier

63 965 0

Summa

3 586 965 3 523 000

NOT 4

2019

2018

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten

1 417 170 1 429 053

Övriga räntekostnader

8 382 4 548

Summa

1 425 552 1 433 601

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

NOT 5

2019

2018

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

352 300 000 351 258 584

Nyanskaffningar

0 1 041 416

Utgående anskaffningsvärde byggnader

352 300 000 352 300 000

Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

0 0

Nyanskaffning

319 827 0

Utgående anskaffningsvärde inventarier

319 827 0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-3 523 000 0

Årets avskrivning enligt plan byggnader

-3 523 000 -3 523 000

Årets avskrivning enligt plan inventarier

-63 965 0

Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan

-7 109 965 -3 523 000

Mark

Solna Charlottenburg 11

Vid årets början

239 100 000 239 100 000

Nyanskaffning

0 0

Summa mark

239 100 000 239 100 000

Redovisat värde vid årets slut

584 609 862 587 877 000

Fastighetsbeteckning Solna Charlottenburg 11

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

202 200 000 164 400 000

Taxeringsvärde mark

145 843 000 89 228 000

Summa

348 043 000 253 628 000

NOT 6	2019	2018
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Fordran entreprenör	148 911	934 717
Skattekonto	93	71
Summa	149 004	934 788

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Parkeringservice	0	10 155
TV o Internet	66 325	66 007
Fastighetsförsäkring	47 463	46 701
Summa	113 788	122 863

NOT 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019	Belopp 2018	Villkors- ändringsdag
Swedbank 2859811024	0,797%	3 000 000	35 500 000	Rörligt
Swedbank 2859811065	1,270%	38 000 000	38 000 000	2020-12-22
Swedbank 2859811073	1,670%	36 618 176	37 309 088	2022-12-22
Swedbank 2951935770	0,520%	30 000 000	0	2023-12-30
Summa		107 618 176	110 809 088	
Låneskuld med förfallodag mellan 2 och 5 år efter balansdagen		2 763 648	2 763 648	
Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen		104 163 616	107 354 528	
Summa skulder till kreditinstitut		106 927 264	110 118 176	
Avgår kortfristig del av låneskuld		690 912	690 912	
Summa		107 618 176	110 809 088	

NOT 8	2019	2018
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Moms	31 662	24 135
Summa	31 662	24 135

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Månadsavgifter	504 375	466 349
Sociala kostnader	18 224	18 224
Räntekostnad	49 607	12 471
Fastighetsskatt	292 560	774 560
Värme	65 791	64 164
El	89 373	107 254
Fastighetsservice	14 000	13 797
Trappstädning	13 000	0
Trädgårdsskötsel	8 356	0
Styrelsearvode	58 000	58 000
Revisionsarvode	20 891	17 000
Summa	1 134 177	1 531 819

P.k.
R.M.
R.M.
12(14)
1/11

NOT 9

STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa ställda säkerheter

114 000 000

114 000 000

114 000 000

114 000 000

NOT 10

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Konsekvenser av Corona-pandemin

Föreningen ser i dagsläget en viss påverkan av Corona-pandemin vad gäller våra hyresintäkter. Tre av våra fem hyresgäster har svårigheter och har bett föreningen om anstånd med hyra/nedsatt hyra under april-juni.

Styrelsen för en aktiv dialog med såväl hyresgäster som Fastighetsägarna, för att hitta en trygg lösning för föreningen, och för att möjliggöra visst anstånd med hyresinbetalningar för de hyresgäster som har faktisk påverkan av pandemin. Styrelsen kommer även att ansöka om statlig ersättning hos Länsstyrelsen i de fall det blir applicerbart.

P.k
P.H
R.M
13(14)
1/10

UNDERSKRIFTER

Solna 2020- 04-28


Rose-Marie Olsson


Per Kvarnlind


Helén Malmquist


Stephane Chavanne


Hans Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2020- 05-05

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken, org.nr 769623-9461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Brf Charlottenburgsparken för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 tryggsamt 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 styrelsen 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 5/5 2020

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor