

BRF Charlottenburg



# Årsredovisning 2024



HkJ9mMC1xg-HyeqmGRygl

Årsredovisning för

# Brf Charlottenburg

769600-1739

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Kassaflödesanalys          | 9     |
| Noter                      | 10-14 |
| Noter till resultaträkning | 11-13 |
| Övriga noter               | 14-15 |
| Underskrifter              | 16    |

Styrelsen för Brf Charlottenburg (769600-1739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-08-07 och nuvarande stadgar uppdaterades 2023-06-13. Föreningen har sitt säte i Solna kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Städet 1 i Solna kommun, omfattande adresserna Östervägen 16 A-B. Städet 1 byggdes år 1945. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 54    | Lägenheter, bostadsrätt | 2 960           |
| 5     | Lokaler, hyresrätt      | 335             |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-04. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn              | Roll        |
|-------------------|-------------|
| Philip Curry      | Ordförande  |
| Jonathan Eriksson | Kassör      |
| Maria Wallin      | Sekreterare |
| Otto Westman      | Ledamot     |
| Camilla Sandberg  | Suppleant   |
| Tom Fledderus     | Suppleant   |

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Philip Curry, Jonathan Eriksson och Maria Wallin.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Niklas Feiff.

Valberedningen har utgjorts av Björn Wallin och Elisabeth Hervén.

Föreningen har en underhållsplan, både en kortsiktig som sträcker sig över kommande 5 år samt en längre över kommande 20 år. Underhållsplanen verifieras och korrigeras vid behov på årsbasis, samt presenteras till föreningens medlemmar i samband med den årliga föreningsstämman.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                          |
|-----------|-------------------------------------------------|
| 2024      | Stamspolning i alla lägenheter och hyreslokaler |
| 2024      | Installation av avgasare till värmesystemet     |
| 2023      | Horisontell avloppsstam källare                 |
| 2022      | Byte av yttertak                                |
| 2022      | Tvätt av fasaden                                |
| 2021-2022 | Underhåll ventilation                           |
| 2021-2022 | Byte av yttertak                                |
| 2021      | Reparation/renovering av värmesystemet          |
| 2019-2020 | Dränering av husgrund                           |
| 2018      | Renovering av hiss                              |
| 2018      | Renovering av fläktar                           |
| 2017      | Upprustning av entrépartier                     |
| 2016      | Brandskydd                                      |
| 2016      | Renovering av rökluckor                         |
| 2015      | Dagvattenrör framsida                           |
| 2015      | Stamspolning                                    |
| 2015      | Upprustning källarlokal                         |
| 2014-2015 | Dagvattenrör baksida                            |
| 2013      | Upprustning källargång och tvättstuga           |
| 2013      | Målning taknockar                               |
| 2013      | Upprustning källarlokal                         |
| 2012      | Byte fjärrvärmecentral                          |
| 2012      | Upprustning övernattningsrum                    |
| 2012      | Byte belysning trapphus                         |
| 2010      | Ombyggnad tvättstuga                            |
| 2008-2009 | Nyinstallation fönster                          |
| 2005      | Elstambyte                                      |
| 2001-2002 | Rörstambyte                                     |

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 70 st. Under året har 7 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsförvaltning | Fastighetsägarna                      |
| Lokalvård             | Fastighetsägarna                      |
| Hiss                  | Kone                                  |



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har föreningen haft ett par finansiella poster som ökat jämfört med föregående år. Framför allt har kostnader för snöröjning ökat till följd av en ovanligt snörik vinter. Därutöver har föreningen belastats av utgifter relaterade till två separata vattenskador i medlemmars lägenheter. Dessa reparationer, som omfattade både utredning och åtgärdande av skadorna, har medfört en påverkan på årets resultat.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen redovisar ett positivt resultat efter återföring av avskrivningar, se nyckeltalet ”Sparande per kvm” under rubriken Nyckeltal.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2024  | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 2 510 | 2 468  | 2 280  | 2 293  |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -172  | -2 564 | -2 761 | -1 035 |
| Soliditet (%)                    | 73,4  | 73,4   | 71,2   | 74     |

### Nyckeltal

|                                                          |       |       |       |       |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift per kvm BR-yta (kr)                            | 627   | 627   | 570   | 568   |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)                      | 2 185 | 2 167 | 2 779 | 2 177 |
| Skuldsättning per kvm brf yta (kr)                       | 2 432 | 2 432 | 3 120 | 2 444 |
| Sparande per kvm totalyta (kr)                           | 110   | 166   | 133   | 129   |
| Räntekänslighet (%)                                      | 4%    | 4%    | 5%    | 4%    |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                      | 185   | 158   | 144   | 137   |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 74%   | 74%   | 73%   | 72%   |

### Förändringar i eget kapital

|                                           | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                | 15 818 639           | 10 361 700                   | 3 145 131                      | -5 411 346             | -2 563 973        | 21 350 152 |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll |                      |                              | -2 407 044                     | 2 407 044              |                   |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                |                      |                              |                                | -2 563 973             | 2 563 973         |            |
| Årets resultat                            |                      |                              |                                |                        | -172 350          | -172 350   |
| Belopp vid<br>årets utgång                | 15 818 639           | 10 361 700                   | 738 087                        | -5 568 275             | -172 350          | 21 177 802 |

Resultatdisposition enligt  
föreningsstämman

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat        | -5 568 275        |
| Årets resultat             | <u>-172 350</u>   |
| Totalt                     | <b>-5 740 625</b> |
|                            |                   |
| Avsättning till yttre fond | 287 682           |
| Uttag ur yttre fond        | -116 391          |
| Balanseras i ny räkning    | <u>-5 911 916</u> |
| Summa                      | <b>-5 740 625</b> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 510 419                 | 2 468 344                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 713                       | 37 601                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 511 132</b>          | <b>2 505 945</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -1 865 594                | -4 308 988                |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -27 337                   | -54 148                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -68 993                   | -63 626                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -417 194                  | -420 530                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 379 118</b>         | <b>-4 847 292</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>132 014</b>            | <b>-2 341 347</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 8 459                     | 24 600                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -312 823                  | -247 226                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-304 364</b>           | <b>-222 626</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-172 350</b>           | <b>-2 563 973</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-172 350</b>           | <b>-2 563 973</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-172 350</b>           | <b>-2 563 973</b>         |



Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                |                |
| Byggnader och mark                           | 7   | 27 741 911     | 28 141 317     |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 8   | 140 838        | 158 626        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 27 882 749     | 28 299 943     |
| <br>Summa anläggningstillgångar              |     | <br>27 882 749 | <br>28 299 943 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                |                |
| Kundfordringar                               |     | 5 880          | 11 002         |
| Övriga fordringar                            | 9   | 763 380        | 614 858        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 121 255        | 66 417         |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 890 515        | 692 277        |
| <br><i>Kassa och bank</i>                    | 10  |                |                |
| Kassa och bank                               |     | 92 508         | 77 197         |
| Summa kassa och bank                         |     | 92 508         | 77 197         |
| <br>Summa omsättningstillgångar              |     | <br>983 023    | <br>769 474    |
| <br>SUMMA TILLGÅNGAR                         |     | <br>28 865 772 | <br>29 069 417 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 26 180 339        | 26 180 339        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 738 087           | 3 145 131         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 26 918 426        | 29 325 470        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -5 568 275        | -5 411 346        |
| Årets resultat                               |     | -172 350          | -2 563 973        |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -5 740 625        | -7 975 319        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>21 177 801</b> | <b>21 350 151</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 11  | 7 200 000         | 7 200 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 198 149           | 202 667           |
| Skatteskulder                                |     | 4 243             | 2 029             |
| Övriga skulder                               |     | 5 000             | 5 000             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 280 579           | 309 570           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 7 687 971         | 7 719 266         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>28 865 772</b> | <b>29 069 417</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 132 014                           | -2 341 347                        |
| Avskrivningar                                                                       | 417 194                           | 420 530                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -304 364                          | -222 626                          |
|                                                                                     | <u>244 844</u>                    | <u>-2 143 443</u>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>244 844</b>                    | <b>-2 143 443</b>                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | 5 122                             | -5 347                            |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | -54 991                           | 59 360                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | -4 518                            | 114 458                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | -26 779                           | -13 175                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>163 678</b>                    | <b>-1 988 147</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>                          |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna nya långfristiga lån                                                       |                                   | 0                                 |
| Amortering av låneskulder                                                           |                                   | -2 035 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>0</b>                          | <b>-2 035 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>163 678</b>                    | <b>-4 023 147</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>691 751</b>                    | <b>4 714 898</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>855 429</b>                    | <b>691 751</b>                    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1  
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars  
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### *Årsavgift per kvm BRF-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm  
total yta (boyta + lokalyta)

##### *Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala  
årsavgifterna

##### *Energikostnad*

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på  
räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det  
förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

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

| Anläggningstillgångar   | 2024   | 2023   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnad                 | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 30 år  | 30 år  |
| Tvättstuga              | 12 år  | 12 år  |
| Elanläggning            | 60 år  | 60 år  |
| Ventilation             | 30 år  | 30 år  |
| Stambyte                | 50 år  | 50 år  |
| Fönster                 | 60 år  | 60 år  |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 856 162        | 1 856 247        |
| Inkl värme och vatten                  |                  |                  |
| Hyror                                  | 633 780          | 600 839          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 20 463           | 11 254           |
| Övriga hyresintäkter                   | 14               | 4                |
|                                        | <u>2 510 419</u> | <u>2 468 344</u> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2024       | 2023          |
|-----------------|------------|---------------|
| Erhållna bidrag | 0          | 15 865        |
| Övrigt          | 713        | 21 736        |
| Summa           | <u>713</u> | <u>37 601</u> |

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 46 770           | 46 658           |
| Städning                                         | 63 522           | 54 892           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 39 730           | 47 201           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 5 913            | 12 037           |
| Snöröjning                                       | 113 790          | 68 432           |
| Reparationer                                     | 235 203          | 63 525           |
| El                                               | 136 645          | 110 112          |
| Uppvärmning                                      | 379 492          | 353 499          |
| Vatten                                           | 91 895           | 61 779           |
| Sophämtning                                      | 106 276          | 98 251           |
| Försäkringspremie                                | 42 155           | 42 374           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 88 020           | 85 806           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 28 940           | 28 940           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 11 328           | 14 055           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 168 765          | 274 716          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 71 953           | 69 156           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 8 126            | 1 283            |
| Panter och överlåtelser                          | 26 143           | 13 781           |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 69 216           | 76 238           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 7 982            | 9 114            |
| Övriga externa tjänster                          | 7 339            | 82 413           |
|                                                  | <b>1 749 203</b> | <b>1 614 262</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Bostäder                                         | 0                | 30 806           |
| VVS                                              | 65 000           | 0                |
| VA/Sanitet                                       | 51 391           | 0                |
| Ventilation                                      | 0                | 22 138           |
| Stambyte                                         | 0                | 2 350 883        |
| Övrigt                                           | 0                | 290 899          |
|                                                  | <b>1 865 594</b> | <b>4 308 988</b> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 865 594</b> | <b>4 308 988</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon                      | 3 087         | 1 485         |
| Konsultarvode                        | 0             | 24 882        |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 0             | 7 906         |
| Revisionarvode                       | 24 250        | 19 875        |
| <b>Summa</b>                         | <b>27 337</b> | <b>54 148</b> |

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2024          | 2023          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 52 498        | 48 300        |
| Lön               | 0             | 150           |
| Sociala kostnader | 16 495        | 15 176        |
|                   | <b>68 993</b> | <b>63 626</b> |

Föreningen har ingen anställd personal



## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 23 098 345        | 23 098 345        |
| -Ombyggnad                              | 11 542 243        | 11 542 243        |
| -Mark                                   | 2 491 000         | 2 491 000         |
|                                         | 37 131 588        | 37 131 588        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -8 990 271        | -8 587 525        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -399 406          | -402 746          |
|                                         | -9 389 677        | -8 990 271        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>27 741 911</b> | <b>28 141 317</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 38 012 000        | 38 012 000        |
| Mark                                    | 57 882 000        | 57 882 000        |
|                                         | 95 894 000        | 95 894 000        |
| Bostäder                                | 93 000 000        | 93 000 000        |
| Lokaler                                 | 2 894 000         | 2 894 000         |
|                                         | 95 894 000        | 95 894 000        |

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 241 876        | 241 876        |
|                                         | 241 876        | 241 876        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -83 250        | -65 466        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -17 788        | -17 784        |
|                                         | -101 038       | -83 250        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>140 838</b> | <b>158 626</b> |

## Not 9 Övriga fordringar

|                                          | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                              | 458        | 305        |
| Klientmedel hos Fastighetsägarna Service | 762 922    | 614 553    |
| Redovisat värde vid årets slut           | 763 380    | 614 858    |

## Not 10 Kassa och bank

|           | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------|------------|------------|
| Sparkonto | 92 508     | 77 197     |
| Summa     | 92 508     | 77 197     |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Kreditgivare          | Villkors-<br>ändrings-<br>dag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuldbelopp<br>2024-12-31 | Amortering/<br>Nya lån | Skuldbelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| SHB                   | 2025-07-30                    | 3,48%                   | 3 200 000                 |                        | 5 200 000                 |
| SHB                   | 2025-01-30                    | 4,23%                   | 2 000 000                 |                        | 2 000 000                 |
| SHB                   | 2025-02-04                    | 4,04%                   | 2 000 000                 |                        |                           |
|                       |                               |                         | 7 200 000                 |                        | 7 200 000                 |
| Varav kortfristig del |                               |                         | 7 200 000                 |                        | -7 200 000                |

Skulden till kreditinstitut beräknas uppgå till 7 200 000 kr om 5 år

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 14 999 400 | 14 999 400 |
| Summa ställda säkerheter                                                                         | 14 999 400 | 14 999 400 |

Not 13 Eventualförpliktelser

|                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga       | Inga       |
| Summa eventualförpliktelser  |            |            |

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Stockholm 2025-

Jonathan Eriksson

Phillip Curry

Maria Wallin

Otto Westman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 14:08

SENT BY OWNER:

Svetlana Beliaeva • 29.04.2025 10:53

DOCUMENT ID:

HyeqmGRygl

ENVELOPE ID:

HkJ9mMC1xg-HyeqmGRygl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Charlottenburg 2024 slutlig 1.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                          | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| <b>PHILIP CURRY</b><br>mrphilipcurry@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 29.04.2025 14:31<br>29.04.2025 14:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/02/17)<br>IP: 213.114.102.183 |
| <b>EVA MARIA ELISABET WALLIN</b><br>m.e.wallin@telia.com           |  Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 19:03<br>29.04.2025 19:00 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/12/11)<br>IP: 95.198.31.107   |
| <b>Frans Albin Jonathan Eriksson</b><br>jonathan.albin@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 22:14<br>29.04.2025 22:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1999/06/11)<br>IP: 83.248.25.184   |
| <b>KURT OTTO WESTMAN</b><br>larsson_otto@hotmail.com               |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 19:21<br>29.04.2025 12:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/07/23)<br>IP: 84.216.107.3    |
| <b>NIKLAS FEIFF</b><br>niklas.feiff@feiff.se                       |  Signed<br>Authenticated | 09.05.2025 14:08<br>29.04.2025 11:14 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/02/28)<br>IP: 217.13.237.18   |

\* 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