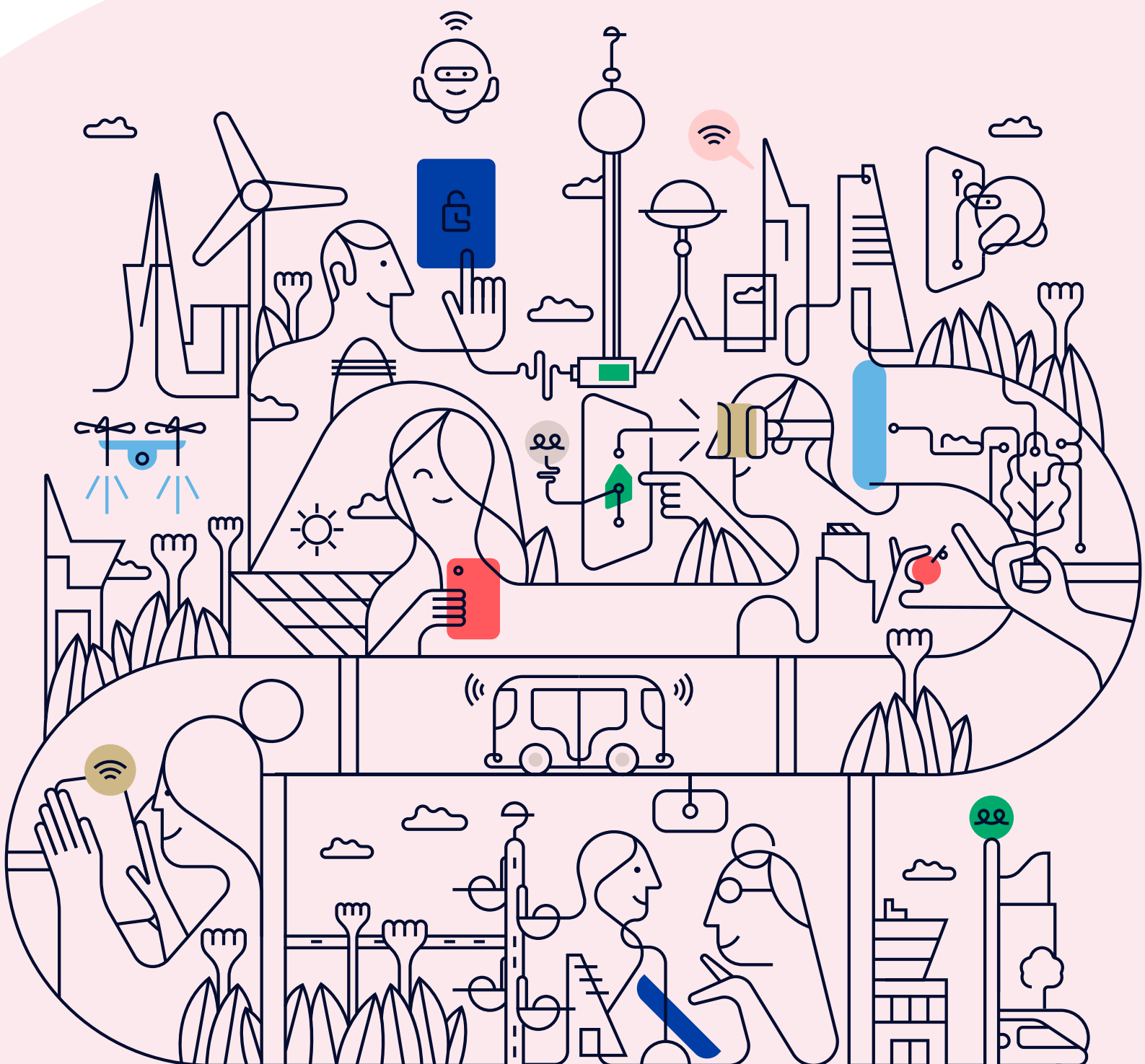




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 20

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjukhuset 14	2002	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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 5 536 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Alvar Martin Boquist	Ordförande
Sixten Fagerström	Kassör
Agneta Maria Elisabeth Stange Rydén	Styrelseledamot
Alva Palmaer	Styrelseledamot
Helena Marina Jonnie Arkenson	Styrelseledamot

Valberedning

Christina Thyblad och Hanna Fagerström

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Schierenbeck Revisor Hummelkläppen i Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Sockelreovering
- 2018 ● Stamspolning - Utfört i första kvartalet 2018.
- 2019 ● Målning i entréer
- 2020 ● Uppfräschning buskar och rabatter
- 2021 ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll utfört med godkänt resultat.
Målning av väggar och golv i soprum
Nya takfläktar till garage
- 2022 ● Byte av pump och injustering av ventiler i undercentral
- 2023 ● Stamspolning
Skalskydd och inpasseringssystem till garage och tvättstuga
- 2024 ● Målning P-platser utomhus
Brandsäkerhetsuppdatering
Nya Ventilationsfläktar på båda husen
- 2025 ● Besiktning husfasader och lekplats
Installation vattenmätare

Planerade underhåll

- 2026 ● Underhåll i undercentral, Underhåll socklar, Stamspolning, Ny garageport
- 2027 ● Renovering hissar, Byte av ventiler i radiatorer, Målning garage

Avtal med leverantörer

Bostadsrättstjänster-/information	Bostadsrätterna
Bredband	OwnIT
Domän & Webbhotell	Loopia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Stockholms Elbolag AB
El-nät	Eon
Entrémattor	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
Värme	Norrenergi
Vatten	Solärbioenergi Danderyds kommun

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, då det är viss eftersläpning i avtalen som är kopplade till KPI. Vissa avtal har förhandlats om, eller bytts ut, vilket har hjälpt till att minska kostnadsökningen. Sammantaget är driftkostnaderna i stort sett samma som förgående år.

Per balansdagen 2025-12-31 hade föreningen lån om 24,2 miljoner. Under året har föreningen amorterat 481 000 kronor (1,9% av skulden). Under 2025 var räntekostnaden 688 000 kronor (304 000 kronor år 2024) och den genomsnittliga räntan per balansdagen var 2,81% (1,13% 2024). Ökningen härrör från tidigare bundna lån med låg ränta som har förfallit och nu omsatts till en högre ränta. De extra amorteringar som gjorts senaste åren bedöms minska räntekostnaderna framöver.

I juni 2026 kommer ett lån om 3 miljoner kronor med låg ränta att falla ut till rörligt. Styrelsen bevakar räntemarknaden löpande och när tillfälle ges planeras rörliga lån att bindas om till fast ränta. Styrelsens mål är att fördela lånen så att de löper ut vid olika tidpunkter och att betala av minst 1% av lånen varje år.

Per balansdagen 2025-12-31 har föreningen 1,7 miljoner kronor, fördelat 0,6 miljoner på bankkonto för löpande likviditet och 1,1 miljoner i räntefonder med låg risk, som per balansdagen hade oreasliserad värdeökning om 58 000 kronor (5,35% avkastning).

Enligt det nya bokföringsregelverket ska bostadsrättsföreningar tillämpa K3 vid redovisning av avskrivningar. Det innebär att byggnaden delas upp i komponenter med egna avskrivningsperioder. För vår förening kommer detta medföra ökade avskrivningar om ca 632 000 kronor per år, vilket påverkar det redovisade resultatet och vissa nyckeltal negativt, men inte föreningens faktiska ekonomi.

Föreningens ekonomiska ställning är i grunden oförändrad. Styrelsen följer och uppdaterar löpande den långsiktiga underhållsplanen, som även är en viktig input i bedömningen av framtida nivå på medlemsavgifterna. Det är viktigt att betona att kassaflödet inte påverkas av övergången till K3, eftersom avskrivningar är en bokföringspost utan påverkan på likvida medel.

Mot bakgrund av kommande planerat underhåll, högre ränteläge och införande av K3-regelverket, beslutade styrelsen att höja medlemsavgifterna med 5% från och med den 1 januari 2026. Föreningens kassabehållning och likviditet bedöms vara tillräckliga och ekonomin i en sund balans.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 241 607	2 794 563	2 400 388	2 747 958
Resultat efter fin. poster	-1 397 161	-631 795	-1 125 177	-396 175
Soliditet (%)	81	82	81	81
Yttre fond	2 104 192	1 855 192	1 671 120	1 455 265
Taxeringsvärde	112 000 000	116 000 000	116 000 000	116 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	725	607	583	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	82,1	94,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 198	6 321	6 785	5 471
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 381	4 468	4 796	5 471
Sparande / kvm totalyta, kr	96	122	55	161
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	35	25	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	103	105	79	82
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	21	13	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	162	118	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	1,19	0,87	0,87
Räntekänslighet (%)	12	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 145 569 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. Det nya regelverket, K3, avseende hur avskrivningar ska bokföras påverkar resultatet negativt. Därutöver råder fortsatt inflationstryck på kostnadssidan, givet viss eftersläpning i avtal som föreningen har. Styrelsen fortsätter att se över samtliga service-avtal och kostnadsposter för att identifiera besparingar och kostnadseffektivitet. Därutöver har föreningen under året gjort extra amorteringar som stöttar räntekostnaderna givet det högre ränteläget. På intäktsidan har medlemsavgifter justerats och ses kontinuerligt över i samband med årliga budgetarbetet för att säkerställa fortsatt god ekonomi i föreningen. Kostnaden för vattenförbrukning kommer under 2026 att lyftas av från föreningens gemensamma kostnader för att i stället betalas individuellt av medlemmarna. Styrelsen kan inte utesluta att framtida investeringsbehov kan komma att medföra avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	115 735 000	-	-	115 735 000
Fond, yttre underhåll	1 855 192	-151 000	400 000	2 104 192
Balanserat resultat	-4 890 130	-490 979	-400 000	-5 781 109
Årets resultat	-641 979	641 979	-1 397 992	-1 397 992
Eget kapital	112 058 083	0	-1 397 992	110 660 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 381 109
Årets resultat	-1 397 992
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
Totalt	-7 179 101

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	88 593
Balanseras i ny räkning	-7 090 508

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 241 607	2 794 563
Övriga rörelseintäkter	3	57 683	100 299
Summa rörelseintäkter		3 299 290	2 894 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 887 371	-1 817 743
Övriga externa kostnader	9	-126 375	-152 438
Personalkostnader	10	-151 923	-142 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 846 894	-1 214 496
Summa rörelsekostnader		-4 012 563	-3 326 862
RÖRELSERESULTAT		-713 273	-432 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 025	103 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-688 913	-303 425
Summa finansiella poster		-683 888	-199 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 397 161	-631 795
Skatt		-831	-10 184
ÅRETS RESULTAT		-1 397 992	-641 979

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	133 072 073	135 748 444
Maskiner och inventarier	13	829 477	0
Pågående projekt	14	132 821	0
Summa materiella anläggningstillgångar		134 034 371	135 748 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 034 371	135 748 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 862	6 262
Övriga fordringar	15	662 005	579 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	49 042	25 896
Summa kortfristiga fordringar		717 909	612 116
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 088 968	971 883
Summa kortfristiga placeringar		1 088 968	971 883
Kassa och bank			
Kassa och bank		111 628	85 983
Summa kassa och bank		111 628	85 983
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 918 506	1 669 982
SUMMA TILLGÅNGAR		135 952 876	137 418 426

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735 000	115 735 000
Fond för yttre underhåll		2 104 192	1 855 192
Summa bundet eget kapital		117 839 192	117 590 192
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 781 109	-4 890 130
Årets resultat		-1 397 992	-641 979
Summa ansamlad förlust		-7 179 101	-5 532 109
SUMMA EGET KAPITAL		110 660 091	112 058 083
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 679 080	16 578 081
Summa långfristiga skulder		6 679 080	16 578 081
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 574 001	8 156 242
Leverantörsskulder		205 972	62 104
Skatteskulder		152 312	145 382
Övriga kortfristiga skulder		1 459	31 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	679 961	387 400
Summa kortfristiga skulder		18 613 705	8 782 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 952 876	137 418 426

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-713 273	-432 000
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	0	51 692
Årets avskrivningar	1 846 894	1 214 496
Nedskrivningar	2 085	-2 085
	1 135 706	832 103
Erhållen ränta	2 940	54 023
Erlagd ränta	-633 016	-289 781
Betald inkomstskatt	-831	-10 184
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	504 799	586 161
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 104	67 762
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	357 787	5 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	772 482	659 569
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-132 821	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-117 085	-1 065 000
Avyttring av finansiella tillgångar	0	893 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 906	-171 883
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-481 242	-1 816 022
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-481 242	-1 816 022
ÅRETS KASSAFLÖDE	41 334	-1 328 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	575 988	1 904 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	617 322	575 988

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,89 %
Yttertak	2,31 %
Fasader	4,87 %
Balkonger	4,87 %
Fönster	2,31 %
Stamledningar VA	1,83 %
Stamledningar Värme	1,51 %
Styr & övervakning	29,23 %
Ventilation	2,92 %
El	3,13 %
Markinventarier	6,67 %
Installationer	4,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar en schablonmässig inkomstskatt på grund av sitt innehav av fondandelar.

Föreningen får skattereduktion för den el som mäts in i elnätet som följd av föreningens elproduktion via solceller.

Föreningen betalar statlig inkomstskatt för sin försäljning av el enligt individuell mätning samt för den el föreningen säljer till elnätet.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 592 396	2 160 288
Hysesintäkter garage	249 314	248 485
Hysesintäkter p-plats	132 015	150 567
Intäkter kabel-TV	100 296	100 296
El, moms	142 856	113 119
Elintäkter rörliga	0	1 176
Elintäkter laddstolpe moms	11 306	6 333
Intäkter solel, moms	2 904	0
Påminnelseavgift	180	180
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	2 940	7 045
Administrativ avgift	1 764	784
Vidarefakturerade kostnader	0	4 573
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 699	0
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	3 241 607	2 794 563

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Skattereduktion	18 000	53 387
Övriga erhållna bidrag	7 161	0
Övriga intäkter	0	726
Försäkringsersättning	32 522	46 186
Summa	57 683	100 299

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	60 779	14 424
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 356	5 932
Fastighetsskötsel gård enl avtal	55 821	81 054
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	25 920	31 359
Städning enligt avtal	50 016	53 281
Städning utöver avtal	2 614	0
Besiktningar	26 988	6 250
Hissbesiktning	4 533	4 388
Brandskydd	15 616	51 235
Gemensamma utrymmen	20 473	424
Garage/parkering	0	17 485
Snöröjning/sandning	29 533	22 061
Serviceavtal	84 287	31 147
Mattvätt/Hyrmattor	26 666	28 696
Förbrukningsmaterial	6 079	2 293
Summa	420 681	350 028

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 876
Tvättstuga	8 510	2 222
Sophantering/återvinning	10 928	0
Dörrar och lås/porttele	15 959	2 246
VVS	33 270	11 068
Elinstallationer	9 311	3 599
Hissar	0	70 203
Mark/gård/utemiljö	1 909	0
Garage/parkering	37 139	17 303
Vattenskada	28 659	0
Summa	145 685	108 517

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	631	0
Tvättstuga	12 616	0
VVS	50 626	18 750
Ventilation	0	132 250
Hiss	22 000	0
Lekutrustning	2 720	0
Summa	88 593	151 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	223 806	195 682
Uppvärmning	568 312	581 622
Vatten	142 096	117 788
Sophämtning/renhållning	99 218	69 349
Summa	1 033 432	964 441

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 776	39 490
Kabel-TV	35 040	46 416
Bredband	63 327	62 581
Övriga fastighetskostnader	0	26 810
Fastighetsskatt	72 837	68 460
Summa	198 980	243 757

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 033
Tele- och datakommunikation	135	1
Juridiska åtgärder	0	25 907
Inkassokostnader	0	521
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 190
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	31 250
Styrelseomkostnader	4 000	0
Fritids och trivselkostnader	688	3 732
Föreningskostnader	6 639	2 184
Förvaltningsarvode enl avtal	59 765	57 356
Överlåtelsekostnad	6 174	8 098
Pantsättningskostnad	4 410	2 580
Övriga förvaltningsarvoden	1 655	0
Administration	11 673	16 897
Konsultkostnader	6 244	0
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	5 660	0
Summa	126 375	152 438

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 150	111 300
Övriga arvoden	4 000	0
Löner till kollektivanst	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	28 773	28 886
Summa	151 923	142 186

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	688 288	304 856
Dröjsmålsränta	492	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	133	-1 431
Summa	688 913	303 425

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 241 400	150 241 400
Omklassificering	-946 175	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	149 295 225	150 241 400
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 492 956	-13 278 460
Omklassificering	75 696	-
Årets avskrivning	-1 805 892	-1 214 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 223 152	-14 492 956
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 072 073	135 748 444
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 170 000</i>	<i>32 170 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	41 000 000
Summa	112 000 000	116 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 834	162 834
Omklassificering	946 175	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 109 009	162 834
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-162 834	-162 834
Årets avskrivning	-41 002	-162 834
Omklassificering	-75 696	
Utgående ackumulerad avskrivning	-279 532	-162 834
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	829 477	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	132 821	0
Summa pågående arbeten	132 821	0

Det pågående projektet avser helt installation av vattenmätare.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	82 352	37 226
Momsavräkning	0	2 404
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	30 057	0
Övriga kortfristiga fordringar	43 902	50 323
Transaktionskonto	503 972	254 718
Borgo räntekonto	1 722	235 286
Summa	662 005	579 958

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 471	8 709
Förutbet försäkr premier	13 887	0
Förutbet kabel-TV	10 134	0
Förutbet bredband	15 750	17 107
Upplupna intäkter	-8 200	80
Summa	49 042	25 896

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
AMF Fonder Räntefond Lång	348 211 kr	337 432 kr	337 432 kr
Handelsbanken Företagsobligation	803 831 kr	753 621 kr	638 621 kr
Summa	1 152 042 kr	1 091 053 kr	976 053 kr

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-02	3,29 %	7 675 000	7 993 750
Handelsbanken	2026-06-30	0,89 %	3 099 921	3 142 413
Nordea	2026-12-16	2,81 %	6 739 080	6 799 080
Nordea	2027-12-15	2,92 %	6 739 080	6 799 080
Summa			24 253 081	24 734 323
Varav kortfristig del			17 574 001	8 156 242

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 065 621 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	25 818	2 664
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 750	3 301
Uppl kostn el	58 045	20 691
Uppl kostnad Värme	108 592	61 281
Uppl kostn räntor	76 724	20 827
Uppl kostn vatten	37 745	0
Uppl kostnad Sophämtning	19 949	17 110
Uppl kostnad arvoden	63 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 330	0
Förutbet hyror/avgifter	273 508	261 526
Summa	679 961	387 400

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 800 000	35 800 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förstudie om möjligheterna kring Bergvärme startades i Q1 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Danderyd

Björn Alvar Martin Boquist
Ordförande

Sixten Fagerström
Kassör

Agneta Maria Elisabeth Stange Rydén
Styrelseledamot

Alva Palmaer
Styrelseledamot

Helena Marina Jonnie Arkenson
Styrelseledamot

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

Hummelkläppen i Stockholm AB
Niklas Schierenbeck
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 15:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 16:29

DOCUMENT ID:

rJQ6S9J0ZI

ENVELOPE ID:

SyQTBcJCbl-rJQ6S9J0ZI

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2, 769608-8553 -
Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

62fa38efab39b8424aac5d89ed736a3752aa4d33b6b040
806d7570e6fe989c5cc209549aa5e774448c140215cf9f
18aaada9f064eac6b8f78983070650ddaf65

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helena Marina Jonnie Arkenson helena@arkenson.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:46 29.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.217.205
2. Björn Alvar Martin Boquist bjorn.boquist@telia.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:18 29.04.2026 20:39	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.195
3. SIXTEN FAGERSTRÖM sixten.fagerstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 23:24 29.04.2026 22:52	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.212
4. ALVA PALMAER Alva.palmaer@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:41 04.05.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. AGNETA MARIA ELISABETH STANGE RYDÉN agnetastangeryden@hotmail.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:44 04.05.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.48.224
6. Bo Niklas Schierenbeck niklas.schierenbeck@hummelklappen.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:51 04.05.2026 15:46	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.

📎 Attachments

No attachments 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

 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2

Org.nr 769608-8553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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. Risken 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, avsiktlig 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 huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 betryggande 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

den dag som framgår av elektronisk signatur nedan.

Hummelkläppen i Stockholm AB

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 15:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 16:29

DOCUMENT ID:

ByeQ6S9kCWx

ENVELOPE ID:

HyQ6S91RWI-ByeQ6S9kCWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

4da8fced1ce178d3bcbd0ed45e76f44775fd03bd9a68f09
53597e42352bc4cbe8015230acdd4ee6d7b7fb8e5f323e
94b34b9794c79ea9a48f9d7b046631a57dc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Niklas Schierenbeck	Signed	04.05.2026 15:51	eID	Swedish BankID
niklas.schierenbeck@hum melklappen.se	Authenticated	04.05.2026 15:51	Low	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.

Attachments

No attachments 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

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