

Årsredovisning för

# Brf Charlie

769617-4627

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Charlie

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Innehållsförteckning:

## Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Charlie, 769617-4627, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet eller lokal till nyttjande utan begränsning till tiden. Samtliga föreningens bostadsrättslägenheter och lokaler skall benämnas "bostadsrättslägenhet för fritidsboende".

Föreningen äger fastigheten Sotenäs Bäckevik 28:2 och har äganderätt på mark. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos BSB Försäkringar.

Föreningen ingår inte i en samfällighet.

Föreningens byggnad är ett trevåningshus med 14 lägenheter som upplåtits med bostadsrätt. Samtliga lägenheter består av ett rum med kokvrå.

Föreningen kommer under kommande år att arbeta fram en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. Om underhållsplan saknas skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,6% av taxeringsvärdet på förenings hus.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

#### *Föreningens styrelse och stämmor*

Styrelsen bestod fram till stämman i juni av Elisabeth Jansson Forsberg, Lars Berzins, Liselott Broman Huss, Anette Åberg, Malin Johansson, Eva Petersson och Ulrika Hasskvist samt suppleanterna Lars Huss och Per Uddh (Per avgick 2023-03-22). Styrelsen har inom sig valt Elisabeth till ordförande och Malin till sekreterare. Stämman 2023 valde Elisabeth Jansson Forsberg, Lars Berzins, Anette Åberg, Eva Petersson och Ulrika Hasskvist samt suppleanterna Liselott Broman Huss, Malin Johansson. Styrelsen konstituerades enl. ordförande Elisabeth Jansson Forsberg, samt att ingen valdes till sekreterare, eftersom uppdraget växlar. Ny ordförande Eva Petersson tillträdde 2023-11-14 då Elisabeth lämnar styrelsen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Generellt känner föreningen av kostnadsökningarna för räntor, el, avfallshantering mm. Styrelsen har sett över ekonomin och under kvartal 1, 2023 och beslutat om avgiftshöjning. Det är dock den första höjningen på mycket länge och relativt avgiftsnivån i ekonomisk plan från 2008 ligger summan på avgiftshöjningar i paritet med konsumentprisindex för motsvarande tid.

Föreningen har ansökt och fått elstöd på 19104kr

Föreningen har haft två arbetsdagar då föreningens medlemmar städade, sett över marken runt huset samt utfört mindre underhållsarbeten.

Uthyrningen genom Smögen Rum och Stuga fungerade väl under högsäsong men fortsatta marknadsaktiviteter krävs för att öka uthyrningen under lågsäsong.

## Medlemsinformation

Föreningen består av 14 bostadsrätter och har 18 medlemmar. Vid periodens utgång var alla lägenheter upplåtna. Två lägenheter har bytt lägenhetsinnehavare.

Flerårsöversikt	Belopp i Tkr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	446	402	487	408
Resultat efter finansiella poster	-18	-216	-27	51
Soliditet, %	77,8	76,5	77,1	76,9
Yttre Fond	359	327	297	266
Taxeringsvärde	5 302	5 302	5 095	3 553

## Övriga Nyckeltal

	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 642
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,09
Totala intäkten per kvm uppl m bost	1801
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 454
Skuldsättning per kvm totalyta	7 151
Sparande per kvm totalyta	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	143
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80
Energikostnad per kvm totalyta	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,496
Räntekänslighet (%)	5,15

### Definition av nyckeltal:

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / Balansomslutning

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 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.

Föreningens underskott består av för höga driftskostnader i förhållande till intäkter. Föreningen har under räkenskapsåret ett positivt kassaflöde, och föreningen har därför inför år 2024 valt att höja avgiften vilket ska leda till ett positivt resultat framledes. Föreningen kommer fortsätta att arbeta med att förstärka ekonomin, med målet att öka det planerade underhållet. Föreningen kommer också fortsatt att ha löpande dialog med banken.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	8 506 000	7 244 598	327 300	-7 715 371	-215 789	8 146 738
Medlemsinsats, erhållna	30 000					30 000
Förändring av uppskrivningsfond		32		63 667		
Förändring av fond för yttre underhåll			31 812	-31 812		
Balanseras i ny räkning				-215 789	215 789	
Årets resultat					-18 212	-18 212
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 536 000</b>	<b>7 244 630</b>	<b>359 112</b>	<b>-7 899 305</b>	<b>-18 212</b>	<b>8 158 526</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-7 899 305
Årets resultat	-18 212
<b>Totalt</b>	<b>-7 917 517</b>
Disponeras för	
Reservering till fond för yttre underhåll	31 812
Balanseras i ny räkning	-7 948 087
<b>Summa</b>	<b>-7 916 275</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	445 528	402 192
Övriga rörelseintäkter		19 104	17 187
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>464 632</b>	<b>419 379</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-283 300	-465 967
Personalkostnader		-	-22 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 773	-90 723
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-374 073</b>	<b>-579 162</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>90 559</b>	<b>-159 783</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	161	800
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-108 932	-56 806
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 771</b>	<b>-56 006</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 212</b>	<b>-215 789</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18 212</b>	<b>-215 789</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 212</b>	<b>-215 789</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	10 271 788	10 362 561
Summa materiella anläggningstillgångar		10 271 788	10 362 561
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 271 788	10 362 561
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	7	10 797	101 256
Övriga fordringar	8	98	487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8 493	32 726
Summa kortfristiga fordringar		19 388	134 469
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		188 868	151 402
Summa kassa och bank		188 868	151 402
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		208 256	285 871
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 480 044	10 648 432

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsats		8 536 000	8 506 000
Uppskrivningsfond	11	7 180 931	7 244 598
Fond för yttre underhåll		359 112	327 300
Summa bundet eget kapital		16 076 043	16 077 898
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 899 305	-7 715 371
Årets resultat		-18 212	-215 789
Summa fritt eget kapital		-7 917 517	-7 931 160
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 158 526</b>	<b>8 146 738</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 140 120	2 226 560
Övriga skulder		-	-90 880
Summa långfristiga skulder		2 140 120	2 135 680
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	41 000	90 880
Förskott från kunder		2 869	-
Leverantörsskulder		29 106	84 816
Skatteskulder		31 812	40 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	76 611	149 752
Summa kortfristiga skulder		181 398	366 014
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 480 044</b>	<b>10 648 432</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	90 559	-159 783
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</i>		
Avskrivningar	90 773	90 723
	<u>181 332</u>	<u>-69 060</u>
Erhållen ränta	161	800
Erlagd ränta	-108 932	-56 806
	<u>72 561</u>	<u>-125 066</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	115 081	-32 079
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-134 736	88 226
	<u>52 906</u>	<u>-68 919</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Extra medlemsinsats	30 000	-
	<u>30 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-45 440	-67 690
	<u>-45 440</u>	<u>-67 690</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>37 466</u>	<u>-136 609</u>
<b>Förändring likvida medel</b>		
Likvida medel vid årets början	151 402	288 011
Likvida medel vid årets slut	188 868	151 402
	<u>37 466</u>	<u>-136 609</u>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	80
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter	423 640	402 192
Eluppgradering	21 408	
Påminnelseavgifter	480	
	<b>445 528</b>	<b>402 192</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
Vatten och avlopp	24 360	22 766
El	43 699	74 313
El för drift	38 288	37 889
Städning och renhållning	23 968	45 736
Sophämtning	16 944	28 855
Bredband	12 213	11 788
Fastighetsförsäkring	13 544	13 907
Fastighetsskatt	15 906	15 906
Larm & Säkerhet	23 980	49 041
Reparation och underhåll fastighet	15 599	78 778
Övriga fastighetskostnader	-15 051	5 674
	<b>213 450</b>	<b>384 653</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Redovisningsarvode	38 662	43 231
Revisionsarvode	22 578	13 797
Förbrukningsinventarier	475	7 874
Förbrukningsmaterial		299
Programvaror	3 930	3 261
Konsultarvode		8 125
Bankkostnad	2 956	3 927
Övriga externa kostnader avdragsgilla	1 250	800
	<b>69 851</b>	<b>81 314</b>
<b>Summa</b>	<b>283 301</b>	<b>465 967</b>

#### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	161	800
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>800</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	108 932	56 806
<b>Summa</b>	<b>108 932</b>	<b>56 806</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Ingående anskaffningsvärde byggnader och mark	2 167 360	2 167 360
-Ingående anskaffningsvärde mark	4 537 957	4 537 957
	<u>6 705 317</u>	<u>6 705 317</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan anskaffningsvärde:		
-Vid årets början	-428 037	-400 947
-Årets avskrivning enligt plan	-27 106	-27 090
	<u>-455 143</u>	<u>-428 037</u>
Akkumulerade uppskrivningsvärden:		
-Ingående uppskrivningar byggnader	5 090 683	5 090 683
	<u>5 090 683</u>	<u>5 090 683</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan uppskrivningsvärde:		
-Vid årets början	-1 005 402	-941 769
-Årets avskrivning enligt plan	-63 667	-63 633
	<u>-1 069 069</u>	<u>-1 005 402</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 271 788</b>	<b>10 362 561</b>
<b>Taxeringsvärde Bäckevik 28:2</b>		
Byggnad	3 286 000	3 286 000
Mark	2 016 000	2 016 000
	<u>5 302 000</u>	<u>5 302 000</u>

#### Not 7 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifter och hyror	10 797	101 256
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 797</b>	<b>101 256</b>

#### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	98	487
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>98</b>	<b>487</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BSB Försäkringar (förutbet kost)	6 318	3 813
Larm & Säkerhet	-	26 468
Programvaror Fortnox	2 175	-
Redovisningstjänster	-	2 445
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 493</b>	<b>32 726</b>

## Not 10 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	327 300	296 730
Reservering enligt stämmobeslut	31 812	30 570
<b>Vid årets slut</b>	<b>359 112</b>	<b>327 300</b>

## Not 11 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
-Vid årets början	7 244 598	7 308 231
-Överföring till fritt eget kapital	-63 667	-63 633
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 180 931</b>	<b>7 244 598</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2022-12-31
Swedbank	5,50	1 070 060	2024-04-28	1 067 840
Swedbank	5,50	1 070 060	2024-04-28	1 067 840
<b>Summa långfristig del skuld till kreditinstitut</b>		<b>2 140 120</b>		<b>2 135 680</b>
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		41 000		90 880
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 181 120</b>		<b>2 226 560</b>

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen 1 812 000 kronor.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	21 310	12 253
Förutbetalda hyror	36 198	106 539
Avräkning el och städ	16 061	30 960
Övriga upplupna kostnader	3 042	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 611</b>	<b>149 752</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000

Fastighetsinteckningen avser Sotenäs Bäcke Vik 28:2

## Underskrifter

Kungshamn 2024-05 -

Eva Petersson  
Styrelseordförande

Ulrika Hasskvist

Lars Berzins

Anette Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den    maj 2024  
BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende