

Årsredovisning för

Brf Charlie

769617-4627



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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Charlie, 769617-4627, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2007

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 består av 14 bostadsrätter och har 20 medlemmar. Vid periodens utgång var alla lägenheter upplåtna. Två lägenheter har bytt lägenhetsinnehavare.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sotenäs Bäckevis 28:2 och har äganderätt på mark.

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

Föreningen har inga parkeringar

Total BOA 260,51 kvm

Tomt 305 kvm

Byggår före 1950

Försäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos BSB Försäkringar. Föreningen har inget kollektivt bostadsrättstillägg

Föreningen ingår inte i en samfällighet och är en äkte förening

Avsättning till underhåll

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.

En underhållsplan har tagits fram för 2024-2035

Säte

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

Moms

Föreningen är momsbefriad

Föreningens styrelse och stämmor

Styrelsens sammansättning

Styrelsen bestod fram till stämman i juni 2024 av 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 lämnade styrelsen.

På stämman i juni 2024 valdes:

Ledamot	Jenny Larsson,
Ledamot	Lena Wingbro
Ledamot	Karin Samuelsson
Suppleant	Anki Larsson
Valberedning	Lena Petersson

Styrelsen har inom sig valt Jenny Larsson till ordförande och Anki Larsson till sekreterare och Lena Wingbro kassör.

Sammanträden och styrelsemöten

Föreningen har haft 8 protokollförda möten och ett årsmöte

Firmateckning

Av två av styrelseledamöterna gemensamt

Revisor

Patrik Nilsson Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Generellt känner föreningen av kostnadsökningarna för räntor, el, avfallshantering mm

Hyror

Styrelsen har sett över ekonomin och under kvartal 4, 2024 och beslutat om avgiftshöjning om 15% enligt budget för att själva bära kostnadsökningar och utgifter för fastighetsunderhåll .

Städdagar

Föreningen har haft två arbetsdagar en på våren och en på hösten då föreningens medlemmar städat, sett över marken runt huset samt utfört mindre underhållsarbeten.

Uthyrning

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

Underhåll på fastigheten

Föreningen har gjort service på och optimerat fastighetens värmesystem luft/vatten.

OVK Besiktning och Energideklaration är utförd på fastigheten

En liten vattenläcka har konstaterats och åtgärdats tillsammans med försäkringsbolaget

Ekonomi

Föreningen har haft obundna lån under året och dyra räntekostnader
Föreningen tog över ekonomi och bokföring/bokslut i egen regi efter sommaren 2024 som utförs kostnadsfritt av en medlem med kompetens inom det yrket för att spara pengar till underhåll

Kommande händelser och underhåll

Underhållsplan

Under år 2025/2026 kommer fastighetens fönster och plåtarbeten att ses över och offerter tas in

Föreningen har bara amorterat och inte höjt sina fastighetslån sedan starten 2007

Avfall

Rambo har aviserat att sopsortering kan behöva införas senast 2026 i fastigheten

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	485	446	402	487
Resultat efter finansiella poster	-51	-18	-216	-27
Soliditet, %	77,5	77,8	76,5	77,1
Yttre Fond	391	359	327	297
Taxeringsvärde	5 302	5 302	5 302	5 095

Övriga Nyckeltal

	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 796	1 642
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	95,09
Totala intäkten per kvm upplåten med bostadsrätt	1 881	1 801
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt 258 kvm	8 411	8 454
Skuldsättning per kvm totalyta 303 kvm kr	7 162	7 151
Sparande per kvm totalyta	168	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	262	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	80
Energikostnad per kvm totalyta	350	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,3	5,496
Räntekänslighet (%)	4,47	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 - För att få fram det nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler)..

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 , och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta = Räntekostnader / Totala räntebärande skulder.

Räntekostnader är de totala räntor som företaget har betalat under en viss period.

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) 303 kvm

Boyta 258 kvm

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 negativt kassaflöde, och föreningen har därför inför år 2024 valt att höja avgiften igen 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	8 536 000	7 180 931	359 112	-7 899 305	-18 212	8 158 526
Förändring av uppskrivningsfond		-63 667				
Förändring av fond för yttre underhåll			31 812			
Balanseras i ny räkning				13 642	18 212	
Årets resultat					-51 041	-51 041
Vid årets slut	8 536 000	7 117 264	390 924	-7 885 663	-51 041	8 107 485

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-7 885 662
Årets resultat	-51 041
Totalt	-7 936 703
Disponeras för	
Reservering till fond för yttre underhåll	266 000
Balanseras i ny räkning	7 670 703
Summa	7 936 703

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	485 391	445 528
Övriga rörelseintäkter		14	19 104
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		485 405	464 632
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-332 064	-283 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 773	-90 773
Summa rörelsekostnader		-422 837	-374 073
Rörelseresultat		62 568	90 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	989	161
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-114 598	-108 932
Summa finansiella poster		-113 609	-108 771
Resultat efter finansiella poster		-51 041	-18 212
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-51 041	-18 212
Skatter			
Årets resultat		-51 041	-18 212

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 181 015	10 271 788
Summa materiella anläggningstillgångar		10 181 015	10 271 788
Summa anläggningstillgångar		10 181 015	10 271 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7	82 571	10 797
Övriga fordringar	8	16 009	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	7 016	8 493
Summa kortfristiga fordringar		105 596	19 388
Kassa och bank			
Kassa och bank		176 899	188 868
Summa kassa och bank		176 899	188 868
Summa omsättningstillgångar		282 495	208 256
SUMMA TILLGÅNGAR		10 463 510	10 480 044

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsats		8 536 000	8 536 000
Uppskrivningsfond	11	7 117 264	7 180 931
Fond för yttre underhåll		390 924	359 112
Summa bundet eget kapital		16 044 188	16 076 043
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 885 662	-7 899 305
Årets resultat		-51 041	-18 212
Summa fritt eget kapital		-7 936 703	-7 917 517
Summa eget kapital		8 107 485	8 158 526
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 126 620	2 140 120
Summa långfristiga skulder		2 126 620	2 140 120
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	2 869
Leverantörsskulder		-	29 106
Skatteskulder		31 812	31 812
Övriga skulder		43 600	41 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	153 993	76 611
Summa kortfristiga skulder		229 405	181 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 463 510	10 480 044

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	62 568	90 559
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</i>		
Avskrivningar	90 773	90 773
	<u>153 341</u>	<u>181 332</u>
Erhållen ränta	991	161
Erlagd ränta	-114 598	-108 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 734	72 561
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-86 208	115 081
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	45 407	-134 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 067	52 906
Investeringsverksamheten		
Extra medlemsinsats	-	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	30 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-10 900	-45 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 900	-45 440
Årets kassaflöde	-11 967	37 466
Förändring likvida medel		
Likvida medel vid årets början	188 868	151 402
Likvida medel vid årets slut	176 899	188 868
	-11 967	37 466

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter	463 476	423 640
EI	21 710	21 408
Påminnelseavgifter	205	480
	485 391	445 528

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftskostnader		
Vatten och avlopp	28 491	24 360
EI	36 110	43 699
EI för drift	43 490	38 288
Städning och renhållning	23 676	23 968
Sophämtning	16 498	16 944
Bredband	12 060	12 213
Fastighetsförsäkring	17 950	13 544
Fastighetsskatt	15 906	15 906
Larm & Säkerhet	14 925	23 980
Reparation och underhåll fastighet	43 730	15 599
Övriga fastighetskostnader		-15 051
	252 836	213 450
Övriga externa kostnader		
Redovisningsarvode	13 450	38 662
Revisionsarvode	37 156	22 578
Förbrukningsinventarier	6 910	475
Programvaror	9 414	3 930
Bankkostnad	2 956	2 956
Övriga externa kostnader avdragsgilla	3 375	1 250
	73 261	69 851

Summa	326 097	283 301
--------------	----------------	----------------

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	991	161
Summa	991	161

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	114 598	108 932
Summa	114 598	108 932

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Ingående anskaffningsvärde byggnader och mark	2 167 360	2 167 360
-Ingående anskaffningsvärde mark	4 537 957	4 537 957
	6 705 317	6 705 317
Akkumulerade avskrivningar enligt plan anskaffningsvärde:		
-Vid årets början	-455 143	-428 037
-Årets avskrivning enligt plan	-27 106	-27 106
	-482 249	-455 143
Akkumulerade uppskrivningsvärden:		
-Ingående uppskrivningar byggnader	5 090 683	5 090 683
	5 090 683	5 090 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan uppskrivningsvärde:		
-Vid årets början	-1 069 069	-1 005 402
-Årets avskrivning enligt plan	-63 667	-63 667
	-1 132 736	-1 069 069
Redovisat värde vid årets slut	10 181 015	10 271 788
Taxeringsvärde Bäckevis 28:2		
Byggnad	3 286 000	3 286 000
Mark	2 016 000	2 016 000
	5 302 000	5 302 000

Not 7 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifter och hyror	82 571	10 797
Redovisat värde vid årets slut	82 571	10 797

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 009	98
Redovisat värde vid årets slut	16 009	98

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BSB Försäkringar (förutbet kost)	7 016	6 318
Larm & Säkerhet		-
Programvaror Fortnox		2 175
Redovisningstjänster		-
Redovisat värde vid årets slut	7 016	8 493

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	359 112	327 300
Reservering enligt stämmobeslut	31 812	31 812
Vid årets slut	390 924	359 112

Not 11 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
-Vid årets början	7 180 931	7 244 598
-Överföring till fritt eget kapital	-63 667	-63 667
Belopp vid årets utgång	7 117 264	7 180 931

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2023-12-31
Swedbank	4,31	1 085 110	2025-01-28	1 090 560
Swedbank	4,31	1 085 110	2025-01-28	1 090 560
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		-43 600		-41 000
Summa långfristig del skuld till kreditinstitut		2 126 620		2 140 120
 Summa skulder till kreditinstitut	-	2 170 220		2 181 120

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen 1 952 220 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	16 614	21 310
Förutbetalda hyror	137 379	36 198
Avräkning el och städ		16 061
Övriga upplupna kostnader		3 042
Redovisat värde vid årets slut	153 993	76 611

Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000

Fastighetsinteckningen avser Sotenäs Bäckevik 28:2

Underskrifter

Kungshamn 2025-03 -13

Jenny Larsson
Styrelseordförande

Lena Wingbro

Karin Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2025
BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 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