

Årsredovisning

för

Brf Lilla Kärralundsgatan 15

769618-4568

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Lilla Kärralundsgatan 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lilla Kärralundsgatan 15 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2008-03-04
Ekonomisk plan registrerades år 2010-12-29
Föreningen har antagit nya stadgar som registrerades 2023-11-03.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 70:3 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2010. Fastigheten består av ett flerbostadshus. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 805 kvm och är fördelat på 38 lägenheter.

Nybyggnadsår 2010.
Värdeår 2011.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	6	17	10	1

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2022:

Anskaffningsvärde byggnad	73 283 163 kr
Anskaffningsvärde mark	23 370 696 kr
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	40 000 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	108 000 000 kr
Lokaler	0 kr

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Anders Börjesson	Ordförande	Vald till 2025
Stefan Järkås	Ledamot	Vald till 2025
Anders Lundberg	Ledamot	Avgått 2024-05-30
Lena Stave-Slevdal	Ledamot	Avgått 2024-05-30
Marie Rehnberg	Ledamot	Vald till 2025
Per Åhlander	Ledamot	Omvald till 2026
Anna Olofsson	Ledamot	Avgått 2024-12-20
Thomas Bailey	Ledamot	Nyvald 2024-05-30

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Mats Dahlgvist, sammankallande Omval, 1 år t o m 2025
Inge Fjellman nyval, 1 år t o m 2025

Revisorer

Kristian Thore	Auktoriserad revisor	Baker Tilly EMK, avgått juni 2024
Eva Forsman	Revisor	Vald på extrastämma 2025-03-20

Stämmor

Extrastämma hölls 2025-03-20 då beslut togs om:
Ny revisor vald, Eva Forsman, auktoriserad redovisningskonsult.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30

Förvaltning

Fastighetsskötsel: Aspliden Service.

Elhandel: Fortum Markets
Näthandel: Göteborgs energi

Vinga Hiss utför service och besiktning på våra tre hissar.

SVOKS utför service på bergvärmeanläggningen.

Kollektivt bredband för alla från Ownit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat 23 laddstolpar i garaget under huset, och 5 platser utanför, 3 uthyrda och 2 gästparkeringar. I och med att vi har infört individuell mätning av el (IMD) för elbilsladdning, sker debiteringen via aviseringstillfällena kvartalsvis. Föreningen är nu momsregistrerad. Under året har föreningen också sålt gästlägenheten.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % per 2024-01-01.

Årsavgifterna höjs med 10% per 2025-01-01.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsavgift för sina bostäder om 1 668 kr per lägenhet.
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt på inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningen har en god ekonomi och en god likviditet.
Föreningen sålde gästlägenheten under hösten 2024, och amorterade 2 898 703kr under 2024. Föreningen har nu 25 100 000kr i lån vilket ger 8 948kr lån per kvadratmeter brf yta. Detta är mycket bra för en förening som bara är 14år gammal.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	64
Antal tillkommande medlemmar	10
Antal avgående medlemmar	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	65

Under året har 6 överlåtelser skett.
Gästlägenheten har nyupplåtits som bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är:
- årsavgift (som inkluderar värme och vatten)
- Tvingande tillägg för kabel-TV & bredband
- Parkering finns att hyra (alla uthyrda just nu)

Underhåll

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2023-2072.
Underhållsplan uppdaterades senast 2024-11-25.

Utfört 2024:

Brandsyn

Cykelinventering

Byte av leverantör för ventilation- och bergvärmeutrustning samt upprättande av serviceplan

Installerat laddstolpar i garage och 5 utomhusplatser

Planerat 2025:

Garagegolv, reparation av sprickor

Målning av takfot (med ställningar)

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 482	2 281	2 221	2 187
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-490	-87	273	303
Soliditet (%)	72,3	69,2	69,0	68,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	770	702	641	641
Årsavgifternas andel av tot intäkt(%)*	87	86	0	0
Skuldsättn. kr/kvm upplåten med BR	8 948	9 982	10 160	10 345
Skuldsättning kr/kvm*	8 948	9 982	0	0
Sparande kr/kvm*	54	201	0	0
Räntekänslighet (%)*	12	14	0	0
Energikostnad kr/kvm*	138	99	0	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning vid förlust:

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 231 360		1 997 390	332 585	-86 688	64 474 647
Nyupplåtelse av lägenhet	1 159 380	1 670 620				2 830 000
Avs. fond enl stadgar			324 000	-324 000		0
Ianspråktagande fond			-109 089	109 089		0
Balanseras i ny räkning				-86 688	86 688	0
Årets resultat					-490 309	-490 309
Belopp vid årets utgång	63 390 740	1 670 620	2 212 301	30 986	-490 309	66 814 338

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	245 897
avsättning till yttre fond underhåll	-324 000
ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	109 089
årets förlust	-490 309
	-459 323

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-459 323
	-459 323

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 482 143	2 280 888
Övriga rörelseintäkter		-25	-24
Summa rörelseintäkter		2 482 118	2 280 865
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 136 312	-978 205
Övriga externa kostnader	4	-203 632	-170 106
Personalkostnader	5	-60 870	-61 942
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 145	-510 815
Summa rörelsekostnader		-1 933 959	-1 721 068
Rörelseresultat		548 160	559 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 666	14 566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 135	-661 050
Summa finansiella poster		-1 038 469	-646 484
Resultat efter finansiella poster		-490 309	-86 688
Resultat före skatt		-490 309	-86 688
Årets resultat		-490 309	-86 688

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	90 827 815	91 430 249
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	87 713	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	227 224	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 142 752	91 430 249

Summa anläggningstillgångar

91 142 752

91 430 249

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 169	0
Övriga fordringar		949	939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		304 284	63 027
Summa kortfristiga fordringar		307 402	63 966

Kassa och bank

Kassa och bank		941 457	1 729 170
Summa kassa och bank		941 457	1 729 170

Summa omsättningstillgångar

1 248 859

1 793 136

SUMMA TILLGÅNGAR

92 391 611

93 223 385

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 061 360	62 231 360
Fond för yttre underhåll		2 212 301	1 997 390
Summa bundet eget kapital		67 273 661	64 228 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 987	332 586
Årets resultat		-490 309	-86 688
Summa fritt eget kapital		-459 322	245 898
Summa eget kapital		66 814 339	64 474 648
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 000 000	13 100 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	13 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	14 100 000	14 898 703
Leverantörsskulder		64 526	186 678
Skatteskulder		69 234	118 104
Övriga skulder		28 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		315 312	445 252
Summa kortfristiga skulder		14 577 272	15 648 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 391 611	93 223 385

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		548 160	559 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	533 145	510 815
Erhållen ränta		13 666	14 566
Betald ränta		-1 010 081	-640 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		84 889	444 263
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 169	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-241 267	-1 495
Förändring av leverantörsskulder		-122 152	170 339
Förändring av kortfristiga skulder		-192 663	81 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-473 362	694 491
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	8	-245 647	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-245 647	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	9	-2 898 703	-500 000
Nyupplåtelse		2 830 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-68 703	-500 000
Årets kassaflöde		-787 712	194 491
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 729 170	1 534 679
Likvida medel vid årets slut		941 457	1 729 170

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	146 år
Markanläggningar	33 år
Tillkommande utgifter	20 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 048 933	1 854 030
Intäkter Kabel-tv	109 740	114 552
Gästlägenhet	12 600	36 800
Hyror garage och parkeringsplatser ej momspliktiga	286 750	266 000
Övriga ers. från medlemmar	0	660
Fakturerade kostnader	16 068	1 729
Övriga tillägg	300	1 062
Tillägg för andrahandsuthyrning	3 820	6 055
Hysesintäkter övriga objekt	900	0
Elförbrukning laddstolpar	3 031	0
	2 482 142	2 280 888

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	106 255	109 774
Serviceavtal, hissar	18 865	17 942
Gård	2 927	0
Snöröjning	1 975	0
Övriga fastighetskostnader	70 687	24 796
	200 709	152 512
Reparationer		
Reparation av installationer	5 297	0
Reparation av värme	46 745	42 983
Reparation VA/Sanitet	21 728	1 754
Reparation hissar	4 782	37 171
Reparation portar och lås	1 612	1 217

Brf Lilla Kärralundsgatan 15
Org.nr 769618-4568

11 (14)

Reparation garage och p-platser	49 007	56 485
Reparation entreer/trappuppgångar	9 694	0
Reparation el	0	900
Reparation fönster	10 942	0
	149 807	140 510

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	281 790	193 644
Vatten och avlopp	106 625	84 505
Sophämtning	48 110	38 508
	436 525	316 657

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	44 277	38 070
Bredband	112 683	117 648
Övriga driftskostnader	21 282	11 645
Fastighetsavgift	61 940	60 382
	240 182	227 745

Underhåll

UH installationer	0	47 588
UH bergvärme	109 089	0
UH VA/sanitet	0	52 504
UH entréer och trappuppgång	0	35 313
UH huskropp utvändigt	0	5 375
	109 089	140 780
	1 136 312	978 204

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode och ekonomisk/teknisk förvaltning	87 160	84 672
Övriga externa kostnader	14 292	20 738
Konsultkostnader	0	16 988
Bankkostnader	4 707	3 402
Underhållsplan	0	44 306
Kostnad för nyupplåtelse	97 474	0
	203 633	170 106

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	49 400	52 500
Sociala avgifter	11 470	9 442
Summa	60 870	61 942

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 835 002	96 835 002
Inköp		0
Omklassificeringar tillkommande utgifter	-99 875	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 735 127	96 835 002
Ingående avskrivningar	-5 404 753	-4 893 938
Årets avskrivningar	-502 559	-510 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 907 312	-5 404 753
Utgående redovisat värde	90 827 815	91 430 249
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
	108 000 000	108 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	108 000 000	108 000 000
	108 000 000	108 000 000
Bokfört värde mark 23 451 964 kr		

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Omklassificeringar tillkommande utgifter	99 875	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 875	0
Ingående avskrivningar	-3 906	
Årets avskrivningar	-8 256	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 162	
Utgående redovisat värde	87 713	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp laddstolpar	245 648	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 648	0
Årets avskrivningar	-18 424	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 424	
Utgående redovisat värde	227 224	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta			Årets	Utgående
Låneinstitut	%	Bundet till	Ingående skuld	amortering	skuld
Handelsbanken	3,95	2025-12-01	13 100 000	0	13 100 000
Handelsbanken	2,81	2026-12-30	12 000 000	-1 000 000	11 000 000
Handelsbanken	3,24	2025-04-01	2 500 000	-1 500 000	1 000 000
Handelsbanken	4,61	2024-04-02	398 703	-398 703	0
			27 998 703	-2 898 703	25 100 000
Planenlig amortering 2-5 år ca				0	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 335 000	64 335 000
	64 335 000	64 335 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Brandsyn och nya brandsläckare

Möte och genomgång av underhållsplan

Beställning av brandlarm i arkivrum

Möte med leverantör angående ny sopstation (sorteringskärl)

Reparation av garageport (efter inbrott)

Göteborg 2025 - 05 - 04



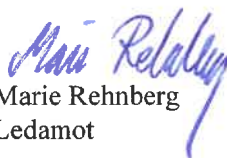
Anders Börjesson
Ordförande



Stefan Järkås
Ledamot



Per Åhlander
Ledamot



Marie Rehnberg
Ledamot



Tom Bailey
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 04



Eva Forsman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR

Brf Lilla Kärralundsgatan 15, 769618-4568

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 -2024-12-31.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Med anledningen av granskningen tillstyrker vi:

Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Göteborg 2025-05-09

Eva Forsman (Auktoriserad redovisningskonsult)
Revisor