

BRF Centrum nr 2
Org nr 779500-0111

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-22 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Carin Berner	Ordförande	2027
Eva-Karin Olsson	Ledamot	2026
Hillevi Valler	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit 3 protokollfört sammanträde samt ett konstituerande sammanträde.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05.
Föreningens styrelse har sitt säte i Heby, Heby kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Föreningsstämman reserverade 40 000 kr i arvode till styrelsen och 200 kr per timme för utfört arbete.

Föreningen äger fastigheten Åbrinken 3, Heby, innehållande 31 lägenheter, 11 lokal för Tandimperiet AB och 1 lokal för damfrisering fördelade enligt följande:

3 st 1 rum och kokskåp
3 st 1 rum och kokvrå
13 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1963. Samtliga lägenheter och lokal för och damfrisering innehas med bostadsrätt.

Total yta är 2 089,7 m², varav boytan är 1 887,2 m och lokalytan 202,5 m².

Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott, ansvarighet, maskin, husbock samt garantiavtal mot ohyra.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har en anställd lokalvårdare och en anställd fastighetsskötare samt en vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte haft några större underhållskostnader.

Föreningens årsavgifter höjs med 1,5 % från den 1 januari 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 985 988	1 940 756	1 367 923	1 230 184
Resultat efter finansiella poster	kr	158 093	-61 155	37 315	274 931
Soliditet	%	14	13	12	42
Likviditet	%	69	46	117	750
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	714	697	470	423
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	800	783	556	
Skuldsättning per kvm	kr	6 120	6 322	6 452	1 165
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 120	6 322	6 452	1 165
Energikostnad per kvm	kr	244	227	205	157
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,6	9,1	13,7	2,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,6	8,1	11,6	
Sparande per kvm	kr	291	189	77	202
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,17	84,25	84,27	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
274931 Ingående balans	215 153	962 741	815 541	-61 155
Reservering till yttre fond		31 600	-31 600	
Ianspråktagande av yttre fond		-10 875	10 875	
Balansering av föregående års resultat			-61 155	61 155
Årets resultat				158 093
Belopp vid årets utgång	215 153	983 466	733 661	158 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	733 660
Årets resultat	158 093
	891 753

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	34 800
I ny räkning balanseras	856 953
	891 753

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	158 093
Dispositioner	-34 800
Årets resultat efter dispositioner	123 293

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 018 266
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 985 988	1 940 756
Summa rörelseintäkter		1 985 988	1 940 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-720 461	-719 728
Periodiskt underhåll	5	0	-10 875
Övriga externa kostnader	6	-105 472	-103 336
Arvoden och personalkostnader	7	-114 487	-187 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 327	-445 228
Summa rörelsekostnader		-1 390 747	-1 466 873
Rörelseresultat		595 241	473 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	51 873	61 900
Räntekostnader		-489 021	-596 938
Summa finansiella poster		-437 148	-535 038
Resultat efter finansiella poster		158 093	-61 155
Årets resultat		158 093	-61 155
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		158 093	-61 155
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	10 875
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-34 800	-31 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		123 293	-81 880

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

14 737 327

15 182 555

Inventarier, verktyg och installationer

10

20 396

0

Summa materiella anläggningstillgångar

14 757 723

15 182 555

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 300

3 300

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 300

3 300

Summa anläggningstillgångar

14 761 023

15 185 855

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

2 619

Övriga fordringar

11

5 100

4 974

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 221

37 749

Klientmedel i SHB

363 853

221 464

Summa kortfristiga fordringar

410 174

266 806

Summa omsättningstillgångar

410 174

266 806

Summa tillgångar

15 171 197

15 452 661

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		215 153	215 153
Fond för yttre underhåll		983 466	962 741
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 198 619</u>	<u>1 177 894</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		733 660	815 541
Årets resultat		158 093	-61 155
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>891 753</u>	<u>754 386</u>
Summa eget kapital		2 090 372	1 932 280
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	3 867 750
Summa långfristiga skulder		0	3 867 750
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 785 618	9 339 804
Leverantörsskulder		41 506	45 761
Skatteskulder		5 292	9 471
Övriga skulder	14	1 302	3 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 107	254 351
Summa kortfristiga skulder		13 080 825	9 652 631
Summa eget kapital och skulder		15 171 197	15 452 661

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	595 241	473 882
Avskrivningar	450 327	445 228

Erhållen ränta	2 372	8 668
Erhållna utdelningar	49 500	53 232
Erlagd ränta	-489 021	-596 938

	608 419	384 072
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-980	1 157
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 255	-1 493 425
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-13 366	-71 213

Kassaflöde från den löpande verksamheten	589 818	-1 179 409
---	----------------	-------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-786 501
Förvärv/försäljning av inventarier	-25 495	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 495	-786 501
---	----------------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-421 936	-270 628
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-421 936	-270 628
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	142 387	-2 236 538
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	221 464	2 458 002
---------------------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	363 851	221 464
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,50 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 491 912	1 455 504
Hyror lokaler	248 844	242 772
Hyror parkering	14 400	14 400
Uppvärmningsavgifter	149 376	149 376
Kabel-TV avgifter	30 240	30 240
Övriga intäkter	54 816	52 064
Brutto	1 989 588	1 944 356
Övriga vakanser hyresförluster	-3 600	-3 600
Summa nettoomsättning	<u>1 985 988</u>	<u>1 940 756</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV som debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	575	8 097
Reparationer, löpande underhåll	2 099	35 012
Elavgifter	48 502	47 189
Uppvärmning	332 031	313 717
Vatten och avlopp	128 273	113 816
Renhållning	45 743	44 685
Försäkringar	41 778	46 625
Kabel-TV / Internet	70 684	65 478
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	50 777	45 109
Summa driftskostnader	<u>720 462</u>	<u>719 728</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
OVK-besiktning	0	10 875
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>10 875</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 959	12 895
Revision	28 663	27 225
Föreningsmöten	296	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	51 840	50 135
Övriga förvaltningskostnader	16 354	8 973
Medlems- och föreningsavgifter	2 360	4 109
Summa övriga externa kostnader	<u>105 472</u>	<u>103 337</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	40 000	40 000
Arvode vicevärd	0	22 000
Arvode övrigt	1 600	0
Lönekostnader	48 830	81 665
Sociala kostnader	24 057	44 041
Summa arvoden, personalkostnader	<u>114 487</u>	<u>187 706</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 736	8 572
Övriga ränteintäkter	636	96
Utdelning MBF	49 500	46 200
Återbäring Länsförsäkringar	0	7 032
Summa finansiella intäkter	<u>51 872</u>	<u>61 900</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 844 048	4 375 394
Inköp/Aktiveringar	0	13 468 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 844 048	17 844 048
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 836 252	-2 391 024
Årets avskrivningar	-445 228	-445 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 281 480	-2 836 252
Utgående planenligt värde	<u>14 562 568</u>	<u>15 007 796</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	174 759	174 759
Utgående planenligt värde	174 759	174 759
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>14 737 327</u>	<u>15 182 555</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 584 000	10 528 000
Taxeringsvärde mark	3 034 000	2 798 000
	<u>14 618 000</u>	<u>13 326 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 629 000	12 593 000
Lokaler	989 000	733 000
	<u>14 618 000</u>	<u>13 326 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 770	110 770
Årets anskaffningar, robotgräsklippare	25 495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 265	110 770
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 770	-110 770
Årets avskrivningar	-5 099	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 869	-110 770
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>20 396</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	5 100	4 974
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 100</u>	<u>4 974</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,05	2026-01-30	1 680 000
Stadshypotek	3,50	2026-01-22	1 939 628
Stadshypotek	4,93	2026-09-30	3 867 750
Stadshypotek	3,45	2026-02-26	5 298 240
Summa skulder till kreditinstitut			12 785 618
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-301 212
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-12 484 406
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			11 279 558

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>13 500 000</u>	<u>13 500 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	636	1 071
Sociala avgifter	666	741
Skulder till MBF	0	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 302</u>	<u>3 244</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-10

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Carin Berner
Ordförande

Eva-Karin Olsson

Hillevi Valler

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

CARIN BERNER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-10 19:21:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARIN SOFIA BERNER

Carin Berner

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.233.139.108

HILLEVI VALLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-10 17:32:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HILLEVI VALLER

Hillevi Valler

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 87.235.77.129

EVA-KARIN OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-10 15:59:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA-KARIN OLSSON

Eva-Karin Olsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.232.91.99

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 10:40:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.82