

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka

769610-9177

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1 -3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-7
Noter	8 -10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kungsbacka 2026-07-01



Christer Reinholdtsen
Styrelseordförande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbäcka, 769610-9177, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Kungsbäcka registrerades år 2004 och bedriver sedan dess förvaltning av bostadsrättsföreningar. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229 och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Vid utgången av räkenskapsåret förvaltade föreningen två bostadsrättsfastigheter, på Storgatan samt på Nygatan i centrala Kungsbäcka. Fastigheten Nygatan 11 har byggnadsår 1955 och fastigheten Storgatan 4 har byggnadsår 1980. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens stadgar är fastställda 2025-09-29 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter vid årets ingång

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Centralen 3 i Kungsbäcka med adress Nygatan 11 och Storgatan 4 i Kungsbäcka. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus omfattande 13 bostadsrätter och 4 hyresrätter med en sammanlagd bostadsyta på 1 314 kvm samt en lokal om 80 kvm om används som föreningens samlingslokal. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Total tomtarea: 712 kvm (712)

Total bostadsarea: 1 314 kvm (1 196)

Total lokalarea: 80 kvm (80)

Lägenhetsfördelningen ger

1 rok, 3 st

2 rok, 3 st

3 rok, 4 st

4 rok, 6 st

5 rok, 1 st

Föreningens lokaler

Föreningens lokaler består av en lokal om 80 kvm som föreningen tidigare haft uthyrd men är svår att få kunder till, varför styrelsen sedan tidigare beslutat att använda lokalen som föreningens samlingslokal.

Genomfört underhållsarbete

Under året har inga underhållsinsatser gjorts.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christer Reinholdtsen, ledamot och ordförande

Sebastian Wolff, ledamot och kassör

Ann Olsen, ledamot och sekreterare

Eva Persson, revisor

Styrelsen har haft 4 möten under året. Den ordinarie stämman hölls den 26/6 XXXX 2025.

Samtliga lägenheter har varit upplåtna. Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

L.W. Olo

Ekonomi

Under året genomfördes hyreshöjningar i linje med indexerad hyreshöjning, förutom i de nybildade lägenheterna där uthyrning då dessa har en fast hyra under uthyrningsperioden. Föreningen har upptagit ett lån i Länsförsäkringar bank och har även flyttat över samtliga lån till Länsförsäkringar bank. Inga andra lån i andra banker finns kvar och alla lån är nu på rörlig ränta.

Året i korthet

Under verksamhetsåret 2025 har förändringar gjorts i bostadsrättsföreningen. Individuell mätning och debitering av värme och vatten installerades i våra lägenheter enligt planering och beslut taget 2024, och kommer tas i bruk i början av 2026. Passersystemet som omnämndes i verksamhetsberättelsen för 2024 har förberetts och föreningen kommer att ta systemet i bruk under första halvan av 2026.

Samtliga bostadsrättslägenheter som färdigställdes föregående år har nu alltid varit uthyrda med en belägningsgrad på 100%. Då föreningen ännu inte har sålt dessa lägenheter, samt även har en bostadsrättslägenhet om 3 RoK kvar som är uthyrd, innebär detta att föreningen har tillgångar i form av 4 lägenheter som kan säljas när marknadsläget så tillåter.

Föreningen har inte haft några skador eller problem med någon av våra lägenheter eller fastigheter utöver sedvanligt underhåll. Föreningen genomförde en underhållsspolning samt filmning av stammarna. Inga problem upptäcktes i samband med detta. Föreningen hade inga överlåtelse under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 467 255	1 151 621	811 485	729 949
Resultat efter finansiella poster	118 082	-912 484	-383 484	
Soliditet, %	49	50	53	
Årsavgift, kr/kvm	1 094	875	632	
Skuldsättning, kr/kvm	12 635	13 023	10 153	
Sparande, kr/kvm	284	-321	-117	
Räntekänslighet, %	14	16	21	
Energikostnad, kr/kvm	245	272	157	
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 944	14 019		
Årsavgifts andel av total rörelseintäkt, %	83	84	87	

Kommentarer till föreningens resultat och ställning

Föreningen har under året färdigställt tre nya bostadsrättslägenheter där uthyrning påbörjats. Det är föreningens målsättning att omvandla lägenheterna till bostadsrätter och sänka skuldsättningsgraden och nå sänkningar av räntekostnader. Den här satsningen i föreningen ska redan under 2025 och framåt bidra till att nå en fullständig kostnadstäckningsgrad. Flera lån har under året omförhandlats till följd att räntekostnaden sänkts.

Föreningen har också under 2025 färdigställt alla delar för att påbörja IMD (Individuell Mätning och Debitering) i samtliga lägenheter till 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Totalt
Vid årets början	20 694 410	690 057	-4 496 132	15 975 851
Föreg års resultat			-912 484	
Årets resultat			118 082	118 082
Vid årets slut	20 694 410	690 057	-5 290 534	16 093 933

L.W. CQ
A.O.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-5 408 616
Årets resultat	118 082
Totalt	-5 290 534

Disponeras för	-5 290 534
Balanseras i ny räkning	-5 290 534
Summa	-5 290 534

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

OK
L.w
U.O

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 467 255	1 151 621
Övriga rörelseintäkter		109 440	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 576 695	1 151 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-406 289	-403 061
Övriga driftskostnader	4	-76 651	-11 399
Övriga externa kostnader	5	-129 362	-597 319
Personalkostnader	6	-109 424	-83 045
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-254 581	-214 513
Summa rörelsekostnader		-976 307	-1 309 337
Rörelseresultat		600 388	-157 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 316	-754 768
Summa finansiella poster		-482 306	-754 768
Resultat efter finansiella poster		118 082	-912 484
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		118 082	-912 484
Skatter			
Årets resultat		118 082	-912 484

L.W. OK
A.O.

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	7	31 363 709	27 874 325
Byggnader och mark	8	461 452	379 185
Inventarier, verktyg och installationer			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	3 695 282
Summa materiella anläggningstillgångar		31 825 161	31 948 792
Summa anläggningstillgångar		31 825 161	31 948 792

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar		48 436	12 437
Kundfordringar		114 252	4 643
Övriga fordringar		17 190	-11 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 878	5 841
Summa kortfristiga fordringar			
Kassa och bank		1 132 239	157 184
Kassa och bank		1 132 239	157 184
Summa kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		1 312 117	163 025
SUMMA TILLGÅNGAR		33 137 278	32 111 817

L.W. OR
4-0

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

20 694 410

690 057

21 384 467

20 694 410

690 057

21 384 467

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-5 408 616

118 082

-5 290 534

-4 496 132

-912 484

-5 408 616

16 093 933

15 975 851

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

10

16 602 976

35 250

16 638 226

15 574 988

-

15 574 988

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

-

247 431

28 560

129 128

405 119

9 644

271 800

27 986

251 548

560 978

33 137 278

32 111 817

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14.0 L.W

Kassaflödesanalys

	2025	2024
<i>Kassaflödesanalys (kr)</i>	118 082	-912 484
Resultat efter finansiella poster	254 581	214 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-28 560	-33 426
Betald skatt	344 103	-731 397
Kassaflöde fr löpande verksamhet ex förändr rörelsekapital	-35 999	163 945
Förändring av kundfordringar	-138 039	24 811
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 369	159 121
Förändring av leverantörsskulder	-198 629	-187 250
Förändring av kortfristiga skulder	-52 933	-570 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-368 259
Investeringar i byggnader och mark	1 104 000	990 000
Upptagna lån	-76 012	-66 012
Amortering av lån	975 055	15 041
Årets kassaflöde	157 184	142 143
Likvida medel vid årets början	1 132 239	157 184
Likvida medel vid årets slut		

OK
LW
U.O

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.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.
I nettoomsättning ingår hyresintäkter samt avgifter från bostäder upplåtna som bostadsrätter. I avgiften ingår värm

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr/kvm

Skuldsättning per kvm,

Total låneskuld / totalyta, kr/kvm

Sparande per kvm,

Justerat resultat / totalyta, kr/kvm

Räntekänslighet

Totalt låneskuld / intäkt från bostadsrätt

Energikostnad per kvm

(Värme + vatten + el) / totalyta, kr/kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Total skuld / bostadsrättsyta, kr/kvm

Årsavgifts andel av total rörelseintäkt

Årsavgift / totala intäkter, andel i %

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 215 212	964 198
Hyror bostäder	252 042	179 923
Hyror lokaler		-
Överlåtelse- och pantsättningsavgift		-
Övriga intäkter	1	7 500
Summa	1 467 255	1 151 621

OR
Lm
6.0

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
VA/Sanitet	84 170	60 375
Värme	184 860	212 613
El	52 663	51 968
Sophämtning/miljöåtervinning	17 185	25 460
Kontroll röklucka	-	2 619
Hisskostnader	-	5 093
	338 878	358 128

Not 4 Övriga driftskostnader

	2025	2024
Administrativa tjänster	33 750	58 537
Fastighetsförsäkring	22 549	21 914
Kabel TV	17 872	10 539
Fastighetsskatt	28 560	27 986
Fastighetsskötsel	31 911	22 956
Projektkostnader ombyggnad	63 230	923
Övriga kostnader	67 051	411 798
	264 923	554 653

Not 5 Reparationer

	2025	2024
Reparationer	-	133 404
Tillsynsavgifter kommunen	-	-
Summa	-	133 404

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden samt ersättning till revisor	78 470	61 500
Arbetsgivaravgifter	24 655	16 496
	103 125	77 996

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 254 239	31 254 239
-Nyanskaffningar	3 695 282	
	34 949 521	31 254 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 379 914	-3 200 992
-Årets avskrivning enligt plan	-205 898	-178 922
	-3 585 812	-3 379 914
Redovisat värde vid årets slut	31 363 709	27 874 325

OK L.m
U-0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	768 658	768 658
-Nyanskaffningar	130 950	
Vid årets slut	899 608	768 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-389 473	-353 882
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-48 683	-35 591
Vid årets slut	-438 156	-389 473
Redovisat värde vid årets slut	461 452	379 185

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	3 695 282	3 327 023
Investeringar		368 259
Omklassificeringar	-3 695 282	
Redovisat värde vid årets slut	-	3 695 282

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån 9062.35.970.63, rörlig 2,85 %	4 194 000	4 252 000
Fastighetslån 9062.35.970.71, rörlig 2,85 %	4 310 000	4 310 000
Fastighetslån 9062.35.970.98, rörlig 2,85 %	4 305 000	4 305 000
Fastighetslån 9062.36.982.77, rörlig 2,85 %	784 976	792 988
Fastighetslån 9062.38.034.88, rörlig 2,85 %	980 000	990 000
Fastighetslån Stadshypotek Handelsbanken, fast 3,25 %	-	925 000
Fastighetslån 9062.49.654.57, rörlig 2,85 %	925 000	-
Fastighetslån 9062.49.654.65, rörlig 2,85 %	1 104 000	-
	16 602 976	15 574 988

CQ
Lw
U-0

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025	2024
Ställda panter och säkerheter	16 811 000a	15 775 000

Not 12 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen har upprättats av redovisningskonsult:

Joakim Dellien Adolfsson, Redovisaren i Göteborg AB

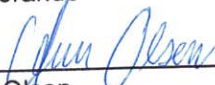
1 1(11)

Underskrifter

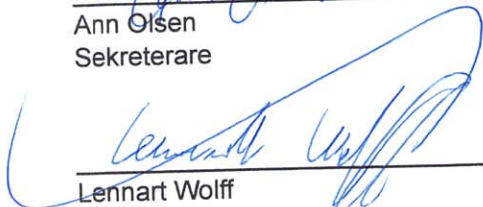
Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-06-16



Christer Reinholdtsen
Ordförande



Ann Olsen
Sekreterare



Lennart Wolff
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-16



Eva Persson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Centralen 3 i Kungsbacka

Jag har granskat årsredovisningen samt balans- och resultaträkningen, räkenskaperna för 2025 och tagit del av styrelseprotokollen för 2025.

Jag tillstyrker,

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

Samt att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Åsa 2026-06-16



Eva Persson