

Årsredovisning
för
Brf Centralen 3 i Kungsbacka

769610-9177

Räkenskapsåret

2022

Handwritten initials or signature in blue ink, possibly "A. G."

Styrelsen för Brf Centralen 3 i Kungsbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-13 hos Bolagsverket. Fastigheten Nygatan 11 har byggnadsår 1955 och Storgatan 4 har byggnadsår 1980. Båda fastigheterna har värdeår 2005.

Föreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Centralen 3 i Kungsbacka med adress Nygatan 11 och Storgatan 4 i Kungsbacka.

På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus omfattande 13 bostadsrätter och en 1 hyresrätt med en sammanlagd bostadsyta på 1 196 m² samt 2 lokaler om 247 m².

Fastigheten är försäkrad genom Trygg Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
antal	1	2	4	6	1

Föreningens lokaler

Föreningen har två lokaler på totalt 247 m², varav den stora lokalen på 147 m², med ingång från Kyrkogatan 3, håller på att göras om till 3 lägenheter. Detta beslutades på extrastämman 2020-02-25. Bygglovets blev komplett den 29 juni 2020, men på grund av covid-19 blev bygglovets försenat och efter upprepade försök att få svar från kommunen bokade styrelsen ett möte med bygglovsavdelningen i januari 2021. Bygglovsärendet fick en handläggare i februari och trots upprepade försök att nå kommunen fick styrelsen ingen återkoppling förrän i början av juni 2021. Den 4 juni blev styrelsen informerad om ett avslag och tog därefter in en senior jurist för att driva ärendet framåt. Den 8 juli 2021 fick föreningen bygglov för lägenheterna, som skulle vinna laga kraft efter 4 veckor. Föreningen fick startbesked i slutet av januari 2022.

Den mindre lokalen på 80 m² har stått tom sedan den senaste hyresgästen flyttade ut 2021-07-31. Föreningen har som avsikt att behålla lokalen för eget bruk.

Genomfört underhållsarbete

Vid byggstartsmötet i slutet av januari 2022 behövde föreningen komplettera ytterligare med bland annat en akustikbeskrivning om hur buller oljud skall förebyggas i respektive lägenhet, som är ett krav för bostäder. Detta gjordes i februari och innan byggstart måste föreningen också göra en tillgänglighetsbeskrivning som innebär att rörelsehindrade personer med nedsatt orienteringsförmåga också har möjlighet att bo i lägenheterna.

St
ef
A.O.
Sida

I feburari så togs ett provhål upp i underlaget (plattan) för att se förutsättningarna för avloppen. Det visade sig att det fanns 2 olika byggnader sammanbyggda med varandra. Det skiljer 60 cm mellan de olika grundplattorna då byggnaden närmast soprummet visade sig vara ett tidigare garage, som vi såg i gamla ritningar.

Det ställde inte direkt till med några problem mer än att det tillkom ett så kallat brandgips på golvet för att brand inte skall spridas under golv in/ut från lägenhet till hall.

Jobbet med avloppen började i maj och skulle vara klart i juni, men när sista skäret i plattan mellan den ena och andra grundplattan gjordes, så sprack plattan en bit. Detta gjorde att bärande stolpar som skulle stå kvar fick flyttas. Likaså visade det sig att arkitekten hade flytta en av de andra paret stolpar på ritningen för att få plats med dörren. Dit den var flyttad fanns ingen balk att fästa den vid. Då det var i början på semestertiden så fick vi inte tag i någon smed som kunde göra jobbet förrän i slutet av september. Då flyttades det andra paret stolpar så att dessa kom att sitta i skiljeväggen mellan lägenheterna.

Under hösten/vintern så färdigställdes avloppen och efter många försök att få sålt ventilationsaggregatet så plockades detta ner och skrotades. (Detta efter ett gemensamt beslut av samtliga närvarande på middagen efter stämman) För historien vill vi påpeka att marknaden för begagnade saker som typ ventilationsaggregat är nästan 0 kr år 2022.

Under året så upprättades båda städdagarna igen, en på våren och en på hösten. Detta var första gången på 2 år pga Covid-19 restriktionerna.

I föreningens nya samlingslokal färdigställdes köket under hösten, med installation av vatten och diskmaskin.

Förhoppningen är att bygget skall vara klart för inflyttning senast hösten 2023.

Föreningsfrågor

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christer Reinholdtsen	ledamot, ordförande
Catrine Jörgensen	ledamot, kassör
Sebastian Wolff	ledamot
Ann Olsen	ledamot
Eva Persson	revisor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj på restaurang Hegli/Kyrkogatan med 13 närvarande varav 8 röstberättigade medlemmar. Stittande styrelse och revisor valdes om.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Handwritten signatures: S.W., H.O., G.F., and J.P.

Ekonomi

Under året har 1 lån gått över till löpande ränta, varav det andra lånet fortfarande är låst till mitten av 2023. De lån som tidigare var amorteringsfria är inte längre det.

Årsavgifter

Avgifterna är oförändrade under 2022. Avgifterna uppgår i genomsnitt till 560 kr/m2.

Lokaler och hyresrätter

Hyran för hyresrätten höjdes med 1,8% från och med 1 juli.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 694 410	525 597	-3 556 481	-123 859	17 539 667
Disposition av föregående års resultat:		82 230	-206 089	123 859	0
Årets resultat				-167 997	-167 997
Belopp vid årets utgång	20 694 410	607 827	-3 762 570	-167 997	17 371 670

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	731	788	807	956	1 044
Resultat efter finansiella poster	-168	-124	-88	-444	160
Balansomslutning	30 336	30 354	30 504	30 692	31 205
Amortering i kr/år	16	0	60	80	80
Årsavgifter per kvm	560	560	560	560	560
Soliditet (%)	57	58	58	58	58

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 762 570
årets förlust	-167 997
	-3 930 567

behandlas så att
avsättning till underhållsfonden
i ny räkning överföres

82 230
-4 012 797
-3 930 567

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

AKO. S.W. CJ
S.Pc

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	730 599	787 727
Summa rörelseintäkter		730 599	787 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-246 934	-243 778
Övriga driftskostnader	3	-209 819	-244 081
Reparationer	4	-9 818	-26 270
Personalkostnader	5	-76 623	-75 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-214 514	-214 513
Summa rörelsekostnader		-757 708	-803 653
Rörelseresultat		-27 110	-15 926
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 887	-107 933
Resultat efter finansiella poster		-167 997	-123 859
Resultat före skatt		-167 997	-123 859
Årets resultat		-167 997	-123 859

A
S.V. CF
v.o. 8P

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	28 232 169	28 411 093
Inventarier, verktyg och installationer	7	450 367	485 957
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	674 137	244 641
Summa materiella anläggningstillgångar		29 356 673	29 141 691

Summa anläggningstillgångar

29 356 673

29 141 691

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		118 489	127 227
Övriga fordringar		0	16 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 166	9 069
Summa kortfristiga fordringar		125 655	153 063

Kassa och bank

Kassa och bank		853 272	1 059 071
Summa omsättningstillgångar		978 927	1 212 134

SUMMA TILLGÅNGAR

30 335 600

30 353 825

R CF
S.V
H.O. 2/20

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 694 410	20 694 410
Fond för yttre underhåll	607 827	525 597
Summa bundet eget kapital	21 302 237	21 220 007

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 762 570	-3 556 481
Årets resultat	-167 997	-123 859
Summa fritt eget kapital	-3 930 567	-3 680 340
Summa eget kapital	17 371 670	17 539 667

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	12 388 615	12 405 000
------------------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	81 382	1 319
Skatteskulder	83 952	100 632
Övriga skulder	19 318	16 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 663	290 440
Summa kortfristiga skulder	575 315	409 158

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 335 600

30 353 825

U.D. 9 67
SW 88

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	20/25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	624 396	624 396
Hysesintäkter	104 745	103 452
Hysesintäkter lokal	325	51 549
Överlåtelse och pantsättningsavgift	483	8 330
Övriga intäkter	650	0
	730 599	787 727

of.o. S.W. C.J. E.K.

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
VA / Sanitet	47 364	46 008
Värme	117 234	133 157
El	43 928	26 205
Sophämtning/miljöåtervinning	29 189	28 689
Ventilationsrengöring		6 089
Kontroll röklucka	2 294	3 630
Hisskostnader	6 925	0
	246 934	243 778

Not 3 Övriga driftskostnader

	2022	2021
Administrativa tjänster	67 492	50 520
Fastighetsförsäkring	16 489	15 449
Kabel TV	12 248	14 628
Fastighetsskatt	33 426	50 526
Fastighetsskötsel	21 452	20 756
Projektkostnader ombyggnad	40 050	69 579
Övriga kostnader	18 662	22 623
	209 819	244 081

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer	4 751	26 270
Tillsynsavgifter, kommunen	5 067	0
	9 818	26 270

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	48 300	47 600
Arbetsgivaravgifter	28 323	27 412
	76 623	75 012

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "CJ", "SW", and "llc".

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 254 239	31 254 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 254 239	31 254 239
Ingående avskrivningar	-2 843 146	-2 664 224
Årets avskrivningar	-178 924	-178 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 022 070	-2 843 146
Utgående redovisat värde	28 232 169	28 411 093

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	768 658	768 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	768 658	768 658
Ingående avskrivningar	-282 701	-247 110
Årets avskrivningar	-35 590	-35 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-318 291	-282 701
Utgående redovisat värde	450 367	485 957

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 641	0
Inköp	429 496	244 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	674 137	244 641
Utgående redovisat värde	674 137	244 641

Not 9 Långfristiga skulder

Kommande års amortering beräknas uppgå till 57 740 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder per balansdagen		
Handelsbanken ränta 2,15 %	5 500 215	5 514 000
Handelsbanken, ränta 0,92 %	5 706 000	5 706 000
Handelsbanken, ränta 0,93%	257 400	260 000
Handelsbanken, ränta 0,87 %	925 000	925 000

Handwritten signatures and initials: *Handwritten initials and signatures, including "CJ", "8Pe", and "Sv".*

12 388 615

12 405 000

Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Ingela Gustafsson, Modern Ekonomi Sverige AB

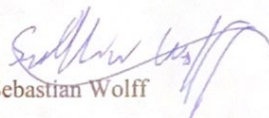
Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 620 000	14 620 000
	14 620 000	14 620 000

Kungsbacka 6/5-2023



Christer Reinholdtsen



Sebastian Wolff



Catrine Jörgensen



Ann Olsen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5-2023



Eva Persson
Revisor