

Årsredovisning för  
**BRF CENTRUM I ÖRBYHUS**  
717300-0253

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF CENTRUM I ÖRBYHUS, 717300-0253 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### **Föreningen**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och arbetar med att ta fram en aktuell underhållsplan.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Libbarbo 2:95 i Tierps kommun. Tomtmarken innehas med äganderätt. Den totala lägenhetsarean är 5281,5 kvm, varav 5198,5 kvm är upplåtet med bostadsrätt. Taxeringsvärdet på föreningens fastighet är 32 973 000 kr. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

##### Styrelse

Susanne Blomqvist	Ordförande
Lennart Eriksson	Ledamot
Staffan Sävqvist	Ledamot
Juha Kaski	Ledamot
Lars-Åke Nygren	Suppleant
Mattias Wallgård	Suppleant

##### Revisorer

Lilian Sättler och Inga-Lill Ekh.

#### **Förvaltning**

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Ekonomisk förvaltare har varit CM Consulting.

#### **Föreningsfrågor**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st protokollförda möten. Föreningen består av 76 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslägenhet och 2 lokaler. Under året har 8 lägenheter bytt ägare.

#### **Verksamhetsberättelse**

Styrelsen beslöt under året att höja årsavgifterna med 4% för att möta de ökade kostnaderna. Höjningen trädde i kraft 2023-10-01.

Vi har haft en vattenläcka vid Tibyvägen och Skolvägen, som nu ska vara åtgärdat. Vaktmästaren har målat om de garageportar som var sämst i skick och ska ta resterande när han har tid och vädret tillåter. Vi har även bytt ut en trasig motorvärmars stolpe. Kommunens vatten är numera avhärdat så vi har kopplat ur föreningen avhärdningsanläggning och sålt avhärdningssaltet.

Föreningen har under året genomfört en energideklaration.

Vi har haft två föreningsdagar då de som ville har pysslat i trädgården m.m.

### Planering 2024

Under 2024 planerar vi att byta ut rör och kopplingar i lilla rummet mellan källaren och kulverten på Skolvägen, då rören är rostiga och vissa kranar inte fungerar. Vi håller på att ta in offerter för att måla takfot m.m. på samtliga hus. Vi tittar även på att snygga till föreningslokalen och måla där.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 133 317	3 102 230	3 098 605	3 097 980
Resultat efter finansiella poster	-332 326	188 890	329 880	354 813
Soliditet, %	25	26	25	24
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	569	563	563	563
Skuldsättning/kvm	2 538	2 627	2 716	2 804
Sparande per kvm	20	124		
Räntekänslighet	5	5		
Energikostnad per kvm	256	191		
Skuldsättning/kvm uppl med bostadsrätt	2 627	2 719	2 811	2 902
Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter	94	94		

### Upplysning vid förlust

Årets förlust är en följd av höjda räntor samt ökade kostnader för fjärrvärme och el. För att trygga finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden kommer styrelsen att undersöka behovet av en ytterligare höjning av årsavgifterna.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början		1 172 400	350 000	3 761 604
Årets resultat				-332 326
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 172 400</b>	<b>350 000</b>	<b>3 429 278</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 429 278 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	3 761 604
årets resultat	-332 326
<b>Totalt</b>	<b>3 429 278</b>
disponeras för	
omföring till yttre fond	150 000
balanseras i ny räkning	3 279 278

Summa

3 429 278

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 133 317	3 102 230
Övriga rörelseintäkter		2 998	8 619
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 136 315</b>	<b>3 110 849</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-2 258 976	-2 016 987
Personalkostnader	3	-214 654	-191 881
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-439 484	-479 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 913 114</b>	<b>-2 688 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>223 201</b>	<b>422 497</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 925	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 452	-233 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-555 527</b>	<b>-233 607</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-332 326</b>	<b>188 890</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-332 326</b>	<b>188 890</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-332 326</b>	<b>188 890</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	15 757 579	16 197 063
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 757 579	16 197 063
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 758 579	16 198 063
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		596 829	534 125
Övriga fordringar		2 280	2 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 528	68 755
Summa kortfristiga fordringar		705 637	605 160
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		3 674 555	3 968 980
Summa kassa och bank		3 674 555	3 968 980
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 380 192	4 574 140
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 138 771	20 772 203

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		173 202	173 202
Upplåtelseavgifter		1 172 400	1 172 400
Yttre fond		350 000	350 000
Summa bundet eget kapital		1 695 602	1 695 602
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 761 604	3 572 713
Årets resultat		-332 326	188 890
Summa fritt eget kapital		3 429 278	3 761 603
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 124 880</b>	<b>5 457 205</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 176 425	13 655 077
Summa långfristiga skulder		13 176 425	13 655 077
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		478 652	478 652
Leverantörsskulder		338 787	219 149
Skatteskulder		139	127
Övriga skulder		36 941	39 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		982 947	922 907
Summa kortfristiga skulder		1 837 466	1 659 921
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 138 771</b>	<b>20 772 203</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-332 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	414 477
	82 151
Betald skatt	12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>82 163</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-75 138
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	177 202
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>184 227</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-478 652
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-478 652</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-294 425</b>
Likvida medel vid årets början	3 968 980
Likvida medel vid årets slut	3 674 555



## 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.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

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

### Not 2 Nettoomsättning

#### **Redovisade intäkter**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	2 957 704	2 928 420
Hyror lägenhet och lokaler	64 163	62 870
Hyror garage	88 200	88 200
Hyror p-platser	23 250	22 740
Övriga intäkter	2 998	8 619
<b>Summa</b>	<b>3 136 315</b>	<b>3 110 849</b>

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fjärrvärme	905 757	663 909
Vatten och avlopp	279 781	256 292
Renhållning och sopor	122 428	132 156
Snöröjning och trädgårdsskötsel		213 426
Reparation och underhåll av fastighet	202 125	188 209
Fastighetskatt	100 130	100 130
Fastighetsförsäkring	62 916	63 861
El	191 908	104 114
Förvaltning	70 892	70 463
Serviceavgifter till branschorganisation	7 676	6 286
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Ersättning till revisorer	5 000	5 000
Annonsering	9 976	11 062
Reparation och underhåll maskiner	1 803	46 795
Inhyrd personal	213 283	81 594
Övriga kostnader	35 301	23 690
<b>Summa</b>	<b>2 258 976</b>	<b>2 016 987</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 307 197	25 307 197
	25 307 197	25 307 197
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 110 134	-8 670 650
-Årets avskrivning enligt plan	-439 484	-439 484
	-9 549 618	-9 110 134
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 757 579</b>	<b>16 197 063</b>

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	681 813	681 813
Vid årets slut	681 813	681 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-681 813	-641 813
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden		-40 000
Vid årets slut	-681 813	-681 813
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	11 261 817
	<b>11 261 817</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	18 750 000	18 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 750 000</b>	<b>18 750 000</b>

### Eventalförpliktelser

Garantiförbindelse	3 527	3 230
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>3 527</b>	<b>3 230</b>

## Underskrifter

Örbyhus 2024-02-28



Susanne Blomqvist

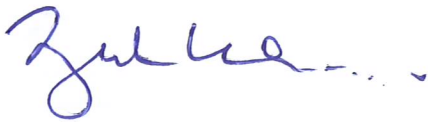


Lennart Eriksson

Juha Kaski



Staffan Sävqvist



Vår revisionsberättelse har avgivits den

20240402



Lillian Sättler



Inga-Lill Ekh

# REVISIONSBERÄTTELSE ÅR 2023

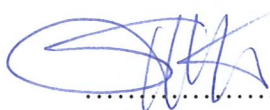
Undertecknade, av BRF Centrum i Örbyhus årsmöte utsedda revisorer, får härmed efter slutförd granskning av räkenskaperna och styrelsens förvaltning för 2023, avge följande berättelse:

Vi har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om BRF Centrum i Örbyhus ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

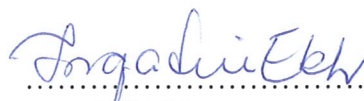
Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför vi tillstyrker att årsmötet beslutar:

**att** bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

ÖRBYHUS 2024 - 04 - 02



Lilian Sättler



Inga-Lill Ekh