

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Centralen 3 i Kungsbacka**  
769610-9177

Räkenskapsåret

2023

Sv  
AK  
Eke  
M.O.

Styrelsen för Brf Centralen 3 i Kungsbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen inhyr marken med äganderätt.

### 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 m<sup>2</sup> samt 1 lokal om 80 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Total tomarea

Total bostadsarea 1196 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 80 m<sup>2</sup>

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

### Föreningens lokaler

Består av en lokal på 80 kvm som föreningen tidigare haft uthyrd men är svår att få kunder till så enligt tidigare gemensamt beslut så används den idag som föreningens samlingslokal.

### Genomfört underhållsarbete

I Mars 2023 anmälde en boende på Storgatan 4 att det strömmade vatten nedför innertaket i lägenheten, vid kontroll så visade det sig att ett avloppsrör lossat i köket i hyreslägenheten ovanför. Detta åtgärdades via försäkringsbolaget som lagade taket och målade om skadeområdet.

Siv  
10

## Föreningsfrågor

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christer Reinholdtsen ledamot, ordförande  
Catrine Jörgensen ledamot (avflyttad november 2023)  
Sebastian Wolff ledamot, kassör  
Ann Olsen ledamot

Eva Persson revisor

styrelsen har haft 8 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj på restaurang Storgatan 1 med 13 närvarande varav 9 röstberättigade medlemmar. Stittande styrelse och revisor valdes om.

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

### Ekonomi

I flera år har föreningen haft sina lån i Handelsbanken men när dom inte ville ställa upp med fler lån till oss för att fortsätta bygget så beslutade styrelsen att byta till Länsförsäkringar bank som även gav oss en lägre ränta till att börja med. Alla lån utom ett har nu en rörlig ränta pga ränteläget.

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 50 % från oktober 2023. Avgifterna uppgår i genomsnitt till 632 kr/m<sup>2</sup>.

### Lokaler och hyresrätter

Hyran för hyresrätten höjdes med 5 % från och med 1 april.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	811	730	788	807
Resultat efter finansiella poster	-383	-78	-34	-33
Soliditet (%)	53	57	58	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	632	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 153	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 187	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-117	0	0	0

Silva  
R  
R  
1/11

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekänslighet (%)	21	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Enligt nya regler i ÅRL har bostadsrättsföreningen lämnat ytterligare upplysningar om 7 nya nyckeltal för räkenskapsår 2023 för första gången och ingen retroaktiv beräkning för dessa nyckeltal görs för de föregående räkenskapsåren.

### Upplysning vid förlust

Föreningen höjde avgifterna med 50 % i oktober 2023 och har beräknat att den höjningen och de nybyggda hyreslägenheterna, som tas i bruk under 2024, kommer ge positiva resultat under 2024.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	20 694 410	607 827	-3 762 570	-167 997	<b>17 371 670</b>
Disposition av föregående års resultat:		82 230	-250 227	167 997	<b>0</b>
Årets resultat				-483 335	<b>-483 335</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 694 410</b>	<b>690 057</b>	<b>-4 012 797</b>	<b>-483 335</b>	<b>16 888 335</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 012 797
årets förlust	-483 335
	<b>-4 496 132</b>

behandlas så att avsättning till underhållsfonden i ny räkning överföres	82 230
	-4 578 362
	<b>-4 496 132</b>

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

Siw  
dl  
R.N. Ste

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	811 485	729 948
Övriga rörelseintäkter		3 221	650
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>814 706</b>	<b>730 598</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-272 513	-246 934
Övriga driftskostnader	4	-216 134	-209 819
Reparationer	5	-40 634	-9 818
Personalkostnader	6	-78 278	-76 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-214 513	-214 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-822 072</b>	<b>-757 708</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 366</b>	<b>-27 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 035	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 004	-140 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-475 969</b>	<b>-140 887</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-483 335</b>	<b>-167 997</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-483 335</b>	<b>-167 997</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-483 335</b>	<b>-167 997</b>

Siv af O.  
A Rik

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 053 247	28 232 169
Inventarier, verktyg och installationer	8	414 776	450 367
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 327 023	674 137
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 795 046</b>	<b>29 356 673</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 795 046</b>	<b>29 356 673</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		176 382	118 489
Övriga fordringar		7 136	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 078	7 166
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>194 596</b>	<b>125 655</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		142 143	853 272
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>336 739</b>	<b>978 927</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 131 785</b>	<b>30 335 600</b>

Siw  
CA  
i LA

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

20 694 410

20 694 410

Fond för yttre underhåll

690 057

607 827

**Summa bundet eget kapital**

**21 384 467**

**21 302 237**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 012 797

-3 762 570

Årets resultat

-483 335

-167 997

**Summa fritt eget kapital**

**-4 496 132**

**-3 930 567**

**Summa eget kapital**

**16 888 335**

**17 371 670**

#### Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

14 651 000

12 388 615

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

112 679

81 382

Skatteskulder

67 832

83 952

Övriga skulder

0

19 318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

411 939

390 663

**Summa kortfristiga skulder**

**592 450**

**575 315**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**32 131 785**

**30 335 600**

Sm  
OK  
rke  
(A.D.)

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-483 335	-167 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		214 513	214 514
Betald skatt		-16 116	87
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-284 938</b>	<b>46 604</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-57 893	8 738
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 052	1 903
Förändring av leverantörsskulder		31 297	80 063
Förändring av kortfristiga skulder		1 959	102 774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-320 627</b>	<b>240 082</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i byggnader och mark		-2 652 886	-429 496
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		2 262 385	-16 385
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-711 128</b>	<b>-205 799</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		853 272	1 059 071
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>142 144</b>	<b>853 272</b>

Sw

AK

U.O.

Stu

## 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

Tillämpade avskrivningstider:

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.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sv

ad

17.0.

Ele

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	702 454	624 396
Hyror bostäder	109 031	104 745
Hyror lokaler	0	325
Överlåtelse och pantsättningsavgift	0	483
Övriga intäkter	3 221	650
	<b>814 706</b>	<b>730 599</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering och analog bas TV.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
VA / Sanitet	45 479	47 364
Värme	143 079	117 234
El	37 696	43 928
Sophämtning/miljöåtervinning	30 576	29 189
Kontroll röklucka	2 421	2 294
Hisskostnader	13 262	6 925
	<b>272 513</b>	<b>246 934</b>

## Not 4 Övriga driftskostnader

	2023	2022
Administrativa tjänster	58 653	67 492
Fastighetsförsäkring	18 654	16 489
Kabel TV	9 908	12 248
Fastighetsskatt	34 406	33 426
Fastighetsskötsel	15 853	21 452
Projektkostnader ombyggnad	29 668	40 050
Övriga kostnader	48 992	18 662
	<b>216 134</b>	<b>209 819</b>

## Not 5 Reparationer

	2023	2022
Reparationer	40 634	4 751
Tillsynsavgifter, kommunen	0	5 067
	<b>40 634</b>	<b>9 818</b>

Sw ct.O.  
O. Me

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	25 778	28 323
	<b>78 278</b>	<b>76 623</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 254 239	31 254 239
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 254 239</b>	<b>31 254 239</b>
Ingående avskrivningar	-3 022 070	-2 843 146
Årets avskrivningar	-178 922	-178 924
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 200 992</b>	<b>-3 022 070</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 053 247</b>	<b>28 232 169</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	768 658	768 658
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>768 658</b>	<b>768 658</b>
Ingående avskrivningar	-318 291	-282 701
Årets avskrivningar	-35 591	-35 590
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-353 882</b>	<b>-318 291</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>414 776</b>	<b>450 367</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	674 137	244 641
Inköp	2 652 886	429 496
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 327 023</b>	<b>674 137</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 327 023</b>	<b>674 137</b>

SIL

α

Stc

1.1.1

### Not 10 Långfristiga skulder

Kommande års amortering beräknas uppgå till 61 100 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder per balansdagen</b>		
Handelsbanken ränta 2,15 %	0	5 500 215
Handelsbanken, ränta 0,92 %	0	5 706 000
Handelsbanken, ränta 0,93%	0	257 400
Handelsbanken, ränta 5,0 %	925 000	925 000
Länsförsäkringar, ränta 4,7 %	801 000	0
Länsförsäkringar, ränta 4,7 %	4 310 000	0
Länsförsäkringar, ränta 4,7 %	4 310 000	0
Länsförsäkringar, ränta 4,7 %	4 305 000	0
	<b>14 651 000</b>	<b>12 388 615</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 775 000	14 620 000
	<b>15 775 000</b>	<b>14 620 000</b>

### Not 12 Rapport om årsredovisningen

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

Ingela Gustafsson, Modern Ekonomi Sverige AB

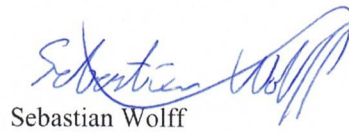
Sum



Kungsbacka 5/6-2024



Christer Reinholdtsen



Sebastian Wolff



Ann Olsen

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 7/6-2024



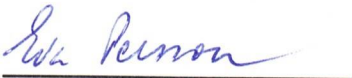
Eva Persson  
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE  
för  
Brf Centralen 3 i Kungsbacka

Jag har granskat årsredovisningen samt balans- och resultaträkningen,  
räkenskaperna för 2023 och tagit del av styrelseprotokollen för 2023.

Jag tillstyrker,  
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,  
samt att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid räkenskaperna omfattar.

**Kungsbacka 2024-06-07**



**Eva Persson**