



Välkommen till årsredovisningen för Brf Centrum 15:1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Enköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Enköping Centrum 15:1	2016	Enköping Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 879 kvm och 4 lokaler om 301 kvm. Byggnadernas totalyta är 1215 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Karlsson	Ordförande
Niklas Kalström	Styrelsesuppleant
Hanna Sjödin	Styrelsesuppleant
Johannes Gustafsson	Styrelseledamot
Roine Lundqvist	Styrelseledamot
Tea Maria Linnea Hellberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Thérèse Charlotte Lundin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av fönster Källgatan 19
Bytt ut kodlås till entrédörrar på Källgatan 19 samt Västra Ringgatan 26
- 2021 ● Läckage tak i lägenhet - Vatten läcker in från taket in i lägenhet.
Målning garage/staket - Enligt underhåll
Rensning av frånluftskanaler, underhåll ventilationsdon - OVK 2021
- 2018 ● Byta termostat på västra ringg 26 - Enligt teknisk besiktning
- 2017 ● Byte av fjärrvärmecentral - Byttes enligt ek plan våren 2017
Rensning frånluftskanaler - Enligt Ek plan i samband med OVK-besiktning

Planerade underhåll

- 2024 ● Fasad renovering Västra Ringgatan 26. Puts som lossnat skall lagas
Skorstens renovering Källgatan 19. Murbruk och tegel skall lagas

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi valde att höja föreningens avgifter för samtliga medlemmar med 10% under 2023. Detta på grund av ökade kostnader i föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	962 661	901 267	831 014	774 021
Resultat efter fin. poster	-481 709	-410 293	-1 080 169	-488 193
Soliditet (%)	50	50	51	54
Yttre fond	529 815	653 154	1 093 240	1 055 575
Taxeringsvärde	14 393 000	14 393 000	12 555 000	12 555 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	697	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 870	9 477	9 554	9 632
Skuldsättning per kvm totalyta	8 587	8 658	8 729	8 799
Sparande per kvm totalyta	6	86	-179	-90
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	70	53	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	146	149	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	46	47	44
Energikostnad per kvm totalyta	260	262	249	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,04	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Ökade kostnader på lån och energi samt oförutsedda underhållskostnader. Föreningen har tagit beslut att höja avgiften med 20% för samtliga medlemmar från och med mars 2024. Vi kommer under året utvärdera om ytterligare höjningar kommer att behövas göras för att få ett stadigt flöde på intäkter kommande åren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 261 433	-	-	13 261 433
Upplåtelseavgifter	1 048 588	-	-	1 048 588
Fond, yttre underhåll	653 154	-166 518	43 179	529 815
Balanserat resultat	-3 521 772	-410 293	-43 179	-3 808 726
Årets resultat	-410 293	410 293	-481 709	-481 709
Eget kapital	11 031 111	0	-481 709	10 549 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 765 547
Årets resultat	-481 709
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-43 179
Totalt	-4 290 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	145 418
Balanseras i ny räkning	-4 145 017

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	962 661	901 267
Övriga rörelseintäkter	3	38 943	4 825
Summa rörelseintäkter		1 001 604	906 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-852 396	-707 607
Övriga externa kostnader	9	-63 826	-63 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 984	-348 738
Summa rörelsekostnader		-1 259 206	-1 119 975
RÖRELSERESULTAT		-257 601	-213 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 723	4 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-242 831	-201 235
Summa finansiella poster		-224 108	-196 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-481 709	-410 293
ÅRETS RESULTAT		-481 709	-410 293

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	20 090 204	20 433 188
Summa materiella anläggningstillgångar		20 090 204	20 433 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 090 204	20 433 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 507	24 319
Övriga fordringar	12	1 071 610	1 456 493
Summa kortfristiga fordringar		1 095 117	1 480 812
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	138
Summa kassa och bank		0	138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 095 117	1 480 949
SUMMA TILLGÅNGAR		21 185 321	21 914 138

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 310 021	14 310 021
Fond för yttre underhåll		529 815	653 154
Summa bundet eget kapital		14 839 836	14 963 175
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 808 726	-3 521 772
Årets resultat		-481 709	-410 293
Summa ansamlad förlust		-4 290 435	-3 932 064
SUMMA EGET KAPITAL		10 549 401	11 031 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 425 000	3 583 366
Summa långfristiga skulder		3 425 000	3 583 366
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 008 366	6 936 000
Leverantörsskulder		43 189	158 312
Skatteskulder		75 728	72 308
Övriga kortfristiga skulder		906	8 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	82 731	124 615
Summa kortfristiga skulder		7 210 920	7 299 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 185 321	21 914 138

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-257 601	-213 883
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	342 984	348 738
	85 383	134 855
Erhållen ränta	18 723	4 825
Erlagd ränta	-280 471	-205 749
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-176 365	-66 069
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-983	-23 871
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-123 467	10 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-300 815	-79 498
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-86 000	-86 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-86 000	-86 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-386 815	-165 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 420 364	1 585 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 033 549	1 420 364

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Centrum 15:1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,43 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	612 312	556 657
Hysesintäkter lokaler	9 192	9 196
Hysesintäkter lokaler, moms	260 833	265 619
Hysesintäkter garage	29 196	26 532
Hysesintäkter garage, moms	9 000	9 002
Hysesintäkter p-plats	8 856	8 844
Hysesintäkter förråd	8 400	8 400
El, moms	7 200	7 200
Övriga serviceavgifter	13 315	6 657
Påminnelseavgift	540	0
Dröjsmålsränta	403	0
Pantsättningsavgift	2 100	3 140
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	1	20
Summa	962 661	901 267

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	15 254	0
Övriga intäkter	0	58
Försäkringsersättning	23 689	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 767
Summa	38 943	4 825

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	48 682	43 976
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 491	11 803
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 313
Gårdkostnader	19 022	2 258
Gemensamma utrymmen	0	4 263
Snöröjning/sandning	27 832	26 919
Fordon	0	344
Förbrukningsmaterial	4 743	3 589
Summa	127 770	95 467

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	917
Tvättstuga	0	736
VVS	30 217	6 963
Elinstallationer	0	23 095
Balkonger/altaner	18 033	551
Vattenskada	117 824	0
Summa	166 074	32 262

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	154 780
Tvättstuga	0	11 738
Fönster	145 418	0
Summa	145 418	166 518

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	71 190	84 637
Uppvärmning	185 235	177 485
Vatten	59 210	56 268
Sophämtning/renhållning	22 629	21 844
Summa	338 264	340 234

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 622	35 647
Fastighetsskatt	38 249	37 479
Summa	74 871	73 126

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	601	1 947
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	282
Revisionsarvoden extern revisor	5 318	4 905
Fritids och trivselkostnader	292	0
Föreningskostnader	800	429
Förvaltningsarvode enl avtal	43 553	42 707
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 106	0
Administration	4 079	9 121
Bostadsrätterna Sverige	4 240	4 240
Summa	63 826	63 630

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	242 760	201 036
Dröjsmålsränta	32	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Övriga räntekostnader	39	198
Summa	242 831	201 235

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 608 652	22 608 652
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 608 652	22 608 652
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 175 464	-1 826 726
Årets avskrivning	-342 984	-348 738
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 518 448	-2 175 464
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 090 204	20 433 188
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 763 683</i>	<i>5 763 683</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 305 000	10 305 000
Taxeringsvärde mark	4 088 000	4 088 000
Summa	14 393 000	14 393 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 061	34 985
Klientmedel	0	365 499
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 281
Transaktionskonto	117 574	0
Borgo räntekonto	915 975	1 054 728
Summa	1 071 610	1 456 493

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-03-28	2,18 %	3 425 000	3 425 000
SEB	2024-02-28	4,97 %	3 425 000	3 425 000
SEB	2024-01-28	1,40 %	3 583 366	3 669 366
Summa			10 433 366	10 519 366
Varav kortfristig del			7 008 366	6 936 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 003 366 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	3 450	41 090
Förutbet hyror/avgifter	79 281	83 525
Summa	82 731	124 615

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 500 000	12 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Början av 2024 beslutade styrelsen att öka föreningens avgifter för samtliga medlemmar med 20% från Mars 2024. Detta på grund av ökade lånekostnader.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Niklas Karlsson
Ordförande

Niklas Kalström
Styrelsesuppleant

Hanna Sjödin
Styrelsesuppleant

Johannes Gustafsson
Styrelseledamot

Roine Lundqvist
Styrelseledamot

Tea Maria Linnea Hellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ltd Ekonomi
Thérèse Charlotte Lundin
Extern revisor