



Årsredovisning 2023



Brf Centrum

Org nr 717600-2066

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Centrum, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Luthagen 38:6 med gatuadress Ringgatan 14 A-B i Uppsala. På fastigheten finns 1 bostadshus i 4 våningar med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 186,2 kvm och total tomtarea uppgår till 943 kvm. I föreningen finns även 1 gästrum med toalett/handfat tillgängligt för uthyrning.

Byggnaden värms upp av vattenburen fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1,5 rum och kök	404 kvm
8 st 2,5 rum och kök	582,6 kvm
2 st 3,5 rum och kök	199,6 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften uppgick för 2023 till 1 589 kr per lägenhet.

Avtal

Bodens Energi AB	Elhandel
If Skadeförsäkring AB	Fastighetsförsäkring
Infometric AB	Mätinsamling el
Fastum AB	Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning
ReturpapperCentralen i Uppsala HB	Renhållning
Sinnesfrid Städservice AB	Lokalvård
Skansholmen AB	Snöröjning
Telia Sverige AB	Kabel-TV, bredband & fastighetsstyrning
Uppsala Vatten och Avfall AB	Renhållning, vatten & avlopp
Vattenfall AB	Fjärrvärme och elnät

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 26 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 400 000 kr och markvärdet 14 200 000 kr. Värdeår är 1933.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 september 2007.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Genomförda underhåll

Byte av yttertak	1985
Grundförstärkning	1994
Stamrenovering med uppförande av bastu	2000
Totalrenovering av tvättstuga	2000
Installation bredband	2000
Utbyte av termostat och ventiler på radiatorer i samtliga lägenheter	2008
Fönsterrenovering	2010
Uppgradering fiberteknik	2011
Renovering av källartrappor	2013
Renovering av fasader, balkonger & portar samt målning av plåttak	2015
Trapphusrenovering	2020
Relining	2021

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2023 haft följande sammansättning:

Alice Felth	Ordförande
Anna-Karin Bexelius	Ledamot
Fredrik Silberleitner	Ledamot
Magdalena Sörle	Ledamot
Natsumiko Fujita	Suppleant
Victor Larsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Olof Johannessson
Ekonomiservice & Konsultation

Valberedning

Gunnel Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi höjde årsavgifterna med 5 % från och med 1 mars 2023.
- Vi beslutade att binda ett av våra lån på 1 år och låta det andra ligga på rörlig ränta.
- Ändring i stadgar: Justering kring renoveringar paragraf 9 och att bostadsrättsinnehavaren ansvara för golvvärme i våtutrymme. - Hustomtelistan slopades. - Stentrapporna ner till källaren renoverades i både A och B uppgången.
- Vår försäkringspremie på If höjdes med 47% till följd av de vattenskador som föreningen behövt hantera.
- Beslutade oss för att upprätta en ny underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 26 st medlemmar. Under året har inga (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	994	956	940	903
Resultat efter finansiella poster	-6	53	-249	-126
Soliditet (%)	8,5	8,7	7,5	12,5
Balansomslutning	5 698	5 675	5 832	5 530
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	838	806	746	761
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 149	4 191	4 342	3 927
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 149	4 191	4 342	3 927
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	265	280	290
Räntekänslighet (%)	4,9	5,2	5,8	5,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	236	234	218
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,7	99,0	97,7	96,2

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av föreningens tillgångar.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på de ökade räntekostnaderna, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningar har höjt årsavgifterna 2023 och kommer höja dem ytterligare 2024, se not 12.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 905	88 141	273 263	53 128	492 437
Disposition av föregående års resultat:		33 116	20 012	-53 128	0
Årets resultat				-5 680	-5 680
Belopp vid årets utgång	77 905	121 257	293 275	-5 680	486 757

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	293 275
årets förlust	-5 680
	287 595

disponeras så att	
avsättning till yttre fond	62 700
i ny räkning överföres	224 895
	287 595

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	994 411	955 934
Övriga rörelseintäkter		12 855	9 399
Summa nettoomsättning		1 007 266	965 333

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	3	-515 556	-520 001
Övriga externa kostnader	4	-78 085	-90 812
Personalkostnader		15 205	-11 994
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-578 436	-622 807

Avskrivningar		-229 604	-232 076
Summa avskrivningar		-229 604	-232 076

Resultat före finansiella poster		199 226	110 450
---	--	----------------	----------------

Ränteintäkter		636	8 927
Räntekostnader på fastighetslån		-205 542	-66 249
Summa kapitalnetto		-204 906	-57 322

Resultat efter finansiella poster		-5 680	53 128
--	--	---------------	---------------

Årets resultat		-5 680	53 128
-----------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5, 6	5 049 910	5 279 514
Summa materiella anläggningstillgångar		5 049 910	5 279 514
Summa anläggningstillgångar		5 049 910	5 279 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	589 542	62 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 819	45 332
Summa kortfristiga fordringar		647 361	107 787
<i>Kassa och bank</i>		1 091	287 929
Summa omsättningstillgångar		648 452	395 716
SUMMA TILLGÅNGAR		5 698 362	5 675 230

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

77 905

77 905

Fond för yttre underhåll

121 257

88 141

Summa bundet eget kapital

199 162

166 046

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

293 275

273 263

Årets resultat

-5 680

53 128

Summa fritt eget kapital

287 595

326 391

Summa eget kapital

486 757

492 437

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

4 920 420

4 970 000

Leverantörsskulder

110 820

102 668

Aktuella skatteskulder

2 467

2 838

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

177 898

107 287

Summa kortfristiga skulder

5 211 605

5 182 793

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 698 362

5 675 230

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-5 679	53 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	229 604	232 076
Förändring skatteskuld/fordran	-371	422

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

223 554 285 626

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-4 266	-17 110
Förändring av kortfristiga skulder	78 763	-30 723

Kassaflöde från den löpande verksamheten

298 051 237 793

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-49 580	-179 999
---	---------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-49 580 -179 999

Årets kassaflöde

248 471 57 794

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	339 993	282 199
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	588 464	339 993

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande år redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått någon indikation på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
Fastighetsförbättringar	ca 2,3%
Stamreovering	3%
Grundförstärkning	1%
Utvändig reovering	2,5%
Trapphus reovering	5%
Relining	5

Skatter

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 1 178 818 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	902 414	866 316
El	36 269	33 890
Hysesintäkt kabel-tv och bredband	55 728	55 728
	994 411	955 934

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband, telefoni samt upplåtelse av parkeringsplats.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	17 722
Trädgårdsskötsel	12 617	0
Städkostnader	32 293	29 628
Snöröjning/sandning	8 126	0
Myndighetskrav	2 610	0
Serviceavtal	2 655	3 969
Radonmätning	1 450	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2 191	0
Besiktningsskostnader	7 253	0
Reparationer	43 813	56 784
Underhåll	0	29 584
El	44 207	48 269
Värme	192 788	178 868
Vatten och avlopp	47 674	52 555
Avfallshantering	29 973	25 770
Försäkringskostnader	25 973	18 608
Kabel-tv och bredband	58 256	58 243
Förbrukningsmaterial	3 677	0
	515 556	520 000

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	28 602	27 342
Datorkommunikation	2 500	0
Ekonomisk förvaltning	44 959	47 736
Bankkostnader	1 224	308
Övriga poster	800	15 426
	78 085	90 812

Not 5 Byggnader och mark

Stamrenovering 2000, Grundförstärkning 1993-1994, Trapphusrenovering 2020

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 979 402	4 979 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 979 402	4 979 402
Ingående avskrivningar	-2 679 034	-2 551 799
Årets avskrivningar	-127 235	-127 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 806 269	-2 679 034
Utgående redovisat värde	2 173 133	2 300 368
 Bokfört värde mark	 30 500	 30 500
	30 500	30 500

Not 6 Fastighetsförbättringar

Relining 2021, Utvändig renovering 2015

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 095 014	5 095 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 095 014	5 095 014
Ingående avskrivningar	-2 146 368	-2 041 527
Årets avskrivningar	-102 369	-104 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 248 737	-2 146 368
Utgående redovisat värde	2 846 277	2 948 646

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 169	376
Momsfordran	0	2 014
Avräkningsfordran Fastum	587 373	52 065
Övriga fordringar	0	8 000
	589 542	62 455

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	38 244	25 973
Returpappercentralen	2 030	4 634
Telia	4 850	4 850
Ekonomisk förvaltning	12 695	9 875
	57 819	45 332

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,24	2024-04-08	2 410 460	2 435 000
Nordea	4,81	2024-01-20	2 509 960	2 535 000
			4 920 420	4 970 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 920 420	4 970 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 49 456 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 920 420 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	49 180	25 719
Upplupna styrelsearvoden	4 995	4 994
Beräknat arvode för revision	0	20 200
Förutbetalda avgifter och hyror	89 524	52 065
Fastighetsel	4 806	1 839
Fjärrvärme	29 392	0
Städ	0	2 469
	177 897	107 286

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 845 000	5 845 000
	5 845 000	5 845 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med 5 % från och med 1 januari 2024.

Alice Felth
Ordförande

Anna-Karin Bexelius

Fredrik Silberleitner

Magdalena Sörle

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olof Johannesson
Revisor
Ekonomiservice & Konsultation

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Centrum.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-13 17:41:13

Dokumentet är undertecknat av:

	ALICE JANSSON FELTH (19941206XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-13 12:15:06
	ANNA-KARIN BEXELIUS (19730306XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-13 11:48:03
	MAGDALENA SÖRLLE (19940122XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-13 12:09:30
	FREDRIK SILBERLEITNER (19801213XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-13 12:58:21
	OLOF JOHANNESSON (19491206XXXX) Revisor	2024-05-13 17:41:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Centrum.pdf (289961 byte)

D7D274651DB5CF3EB776961A7C8964D04EA476F3FE4C0668DEBDE62CA4BA6B6D5C928490DDC3CEF9CA07
3063C08BABF55B07097BF0FDA4EF65975AFD98C938B9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Centrum, org.nr. 717600-2066

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 13 maj 2024


Olof Johansson

Revisor