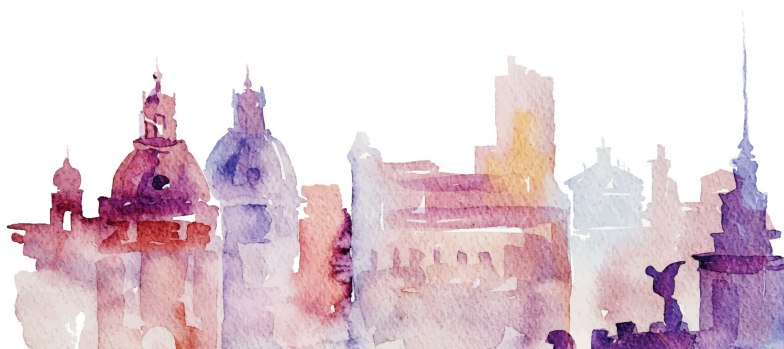


Brf Centralgården

Org.nr: 716000-0100

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Centralgården, organisationsnummer 716000-0100, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i Viggbyholm, Täby på adressen Värtavägen 85 A-C, 183 60 Täby. Byggnaden är uppförd år 1944 och föreningen bildades samma år. Fastighetens beteckning är Viggbyholm 44:2. Marken ägs av föreningen. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningen har en underhållsplan som omfattar perioden 2016 - 2045.

Föreningens säte är i Täby

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partners via Allians Försäkringsmäklare.

Styrelse

Ordförande	Thomas Andersson
Ledamot	Tobias Lindevall Trojmar
Ledamot	David Wallén
Suppleant	Matilda Wallén
Suppleant	Carin Möller

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Information till medlemmarna har fortlöpande lämnats i form av informationsbrev, enstaka möten och personliga kontakter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 .

På stämman deltog 9 medlemmar .

Revisor

Intern	Tor Kullgren
Intern	Amélie Brolin

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Arvidsson och Lars Arvidsson

Information om fastigheten

Föreningens adress: Värtavägen 85
Nybyggnadsår: 1943
Ombyggnadsår: 2004
Värdeår: 1943

Fastighetsbeteckning: Viggbyholm 44:2

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			P-platser	
	Antal	Total yta m²		Antal platser
1 rok	6	261		9
2 rok	5	330		
3 rok	1	75	Lokaler	
Summa	12	666	upplåtna med hyresrätt	
Totalyta (m²):		828	Antal	Total yta m²
			2	157

De två lokalerna hyrs ut till en skönhetssalong respektive ett antikvariat. Föreningen hyr även ut ett utrymme på vinden till Telia Mobile Networks.

Medlemmarna har sedan flera år gemensamt ansvar för gräsklippning, sandning och istappsbevakning, enligt ett uppgjort schema. Detta arrangemang har fungerat bra. Snöskottningen har, också till stor belåtenhet, ombesörjts av Veteranpoolen. I vanlig ordning har medlemmarna samlats till vår- och höststädning i trädgården, samt har trädgårds- och grovavfall fraktats till Hagby återvinningscentral.

Renoveringshistorik/planerade renoveringar:

- 2022 Genom montage av nya takpannor samt byggnads- och plåtslageriarbeten har fastighetens yttertak åtgärdats i sin helhet. Dessutom har uppförts ett nytt soprum för att på ett hållbart sätt kunna hantera matavfall och övriga hushållssopor.
- 2019 Ny bergvärmeanläggning och renovering av pannrummet. Radonmätning.
- 2018 Energibesiktning utförd. Nya brandsläckare och brandvarnare installerades i trapphusen. Sotning av samtliga rökgångar.
- 2017 Renovering av borrhålsanslutningar till bergvärmepumpen. Installation av fiber samt utvändig målning av fönsterbågar, balkongdörrar och husets sockel. Installation av robotgräsklippare.
- 2016 Rännalar och stenkistor till dagvatten på fastighetens baksida. Godkänd OVK-besiktning.
- 2015 Byte av varmvattenberedare.
- 2013 Omgjutning av balkonger.
- 2011 Byte av liggande stammar i källare.
- 2010 Byte elstammar och fastighetsel.
- 2009 Stambyte av stående stammar, stickledningar och vattenledningar. Renovering av samtliga badrum. Dränering.
- 2008 Godkänd slutbesiktning av OVK samt ommålning fönster och dörrar utvändigt.
- 2007 Byte termostatventiler och injustering värmesystem, samt tvättstugan renoverades: nytt golv, två nya tvättmaskiner och ny torktumlare.
- 2006 Tätning av ventilationsgångar. Ny cirkulationspump till värmepannan.
- 2005 Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter. Radonmätning. Målning av trapphusen.
- 2002 Ny värmepump.
- 2001 Ny oljebrännare.
- 2000 Fasad/tilläggsisolering.

Förvaltning

Kamerala förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Ekonomi

Föreningens fastighetslån i Swedbank uppgick vid årsskiftet till 5 272 000 kr. Lånevillkoren finns under Tilläggsupplysningar.

Löner och ersättningar

Till styrelsen har under året utbetalats arvoden om 61 000, exklusive arbetsgivaravgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med hänsyn till osäkerhetsfaktorer som stigande räntor och ökade driftskostnader har under rådande omständigheter inte genomförts några särskilda projekt under året utan har endast vissa underhålls- och gårdsarbeten utförts anpassat till fastighetens faktiska underhållsbehov.

Planerade aktiviteter under 2024

Reparation av fasaden jämte målning av källarkorridoren.

I övrigt kommer fastigheten förvaltas på så vis att eventuella brister som uppstår kommer att åtgärdas i gängse ordning.

Medlemsinformation

16 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

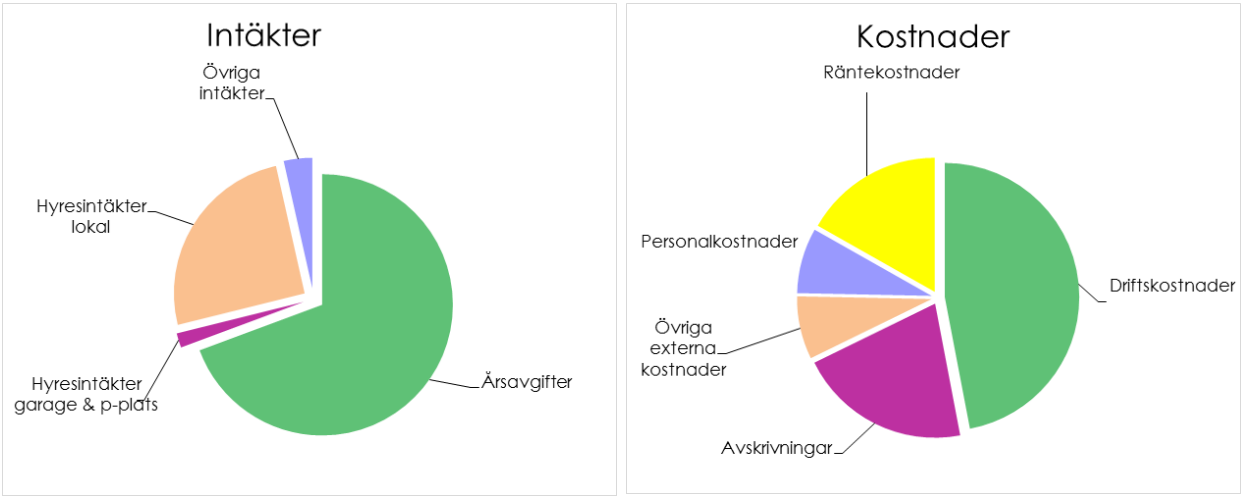
12 bostadsrätter

17 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	660	673	668	663
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 95	- 1 349	19	62
Soliditet ¹ , %	0	0	10	10
Balansomslutning, tkr	4 466	4 601	5 148	5 166
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	748	712	712	712
Skuldsättning / kvm	6 368			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 917			
Sparande / kvm	87			
Räntekänslighet	11			
Energikostnad / kvm	195			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Upplysning förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 156 684 kr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet +61 640.
Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet, se kassaflödesanalys för perioden. Avgifterna höjs med 10 % from 2024 för att stärka föreningens kassaflöde och därmed ha beredskap för att finansiera sedanligt underhåll och kommande drifts- och finansiella kostnader. Föreningen planerar att finansiera kommande större underhåll 2024 med egna medel och sedan finns inga större projekt inplanerade i närtid.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 150	277 294	735 144	-515 131	-1 348 958
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		41 439		-41 439	
Balanseras i ny räkning				-1 348 958	1 348 958
Årets resultat					-95 044
Belopp vid årets utgång	23 150	318 733	735 144	-1 905 528	-95 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 905 528
Årets resultat	-95 044
Totalt	-2 000 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	41 439
Balanseras i ny räkning	-2 042 011
Totalt	-2 000 572

Avsättning sker med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	660 157	672 509
Övriga rörelseintäkter		357	0
Summa Rörelseintäkter		660 514	672 509
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-355 141	-1 671 711
Övriga externa kostnader	3	-57 300	-50 067
Personalkostnader		-59 598	-59 386
Avskrivningar		-156 684	-159 452
Summa Rörelsekostnader		-628 723	-1 940 616
RÖRELSERESULTAT		31 791	-1 268 107
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 655	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 490	-80 861
Summa Finansiella poster		-126 835	-80 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 044	-1 348 958
RESULTAT FÖRE SKATT		-95 044	-1 348 958
ÅRETS RESULTAT		-95 044	-1 348 958

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 048 944	4 205 628
Summa materiella anläggningstillgångar		4 048 944	4 205 628
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 048 944	4 205 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-23 336	0
Övriga fordringar		11 480	9 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	20 861	19 496
Summa kortfristiga fordringar		9 005	28 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		407 890	366 768
Summa kassa och bank		407 890	366 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		416 895	395 552
SUMMA TILLGÅNGAR		4 465 839	4 601 180

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	758 294	758 294
Fond för yttre underhåll	318 733	277 294
Summa bundet eget kapital	1 077 027	1 035 588

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 905 528	-515 131
Årets resultat	-95 044	-1 348 958
Summa fritt eget kapital	-2 000 572	-1 864 089

SUMMA EGET KAPITAL

-923 545**-828 501**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	3 800 000	5 272 500
Summa långfristiga skulder		3 800 000	5 272 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	1 472 500	0
Leverantörsskulder		1 639	35 905
Skatteskulder		1 042	202
Övriga skulder		0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	114 203	120 774
Summa kortfristiga skulder		1 589 384	157 181

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 465 839**4 601 180**

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		31 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		156 684
Summa		188 474
Erhållen ränta		3 655
Erlagd ränta		-130 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		61 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		19 779
Förändring av rörelseskulder		-40 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 122
Årets kassaflöde		41 122
Likvida medel vid årets början		366 768
Likvida medel vid årets slut		407 890

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	18,5	5,4
Fasadrenovering 2000	20	5
Värmepump, varmvattenberedare	15	6,7
Säkerhetsdörrar 2005	20	5
Renovering ventilation 2006	20	5
Renovering tvättstuga 2007	10	10
Renovering värmesystem	20	5
Stambyte 2009	50	2
Stammar i källare 2011	50	2
Balkongrenovering	40	2,5
Installation bredband 2017	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	474 168	474 168
Hysesintäkter lokaler	132 196	122 812
Fastighetsskatt	3 564	3 565
Hysesintäkter garage och p-platser	12 200	12 000
Bredband	23 760	23 760
Övriga hyresintäkter	14 268	36 204
Totalt nettoomsättning	660 156	672 509

Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	130 724	173 582
Vatten och avlopp	30 376	28 365
Sophämtning	19 058	20 853
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	8 625	0
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	11 260	0
Fastighetsstäd	22 895	21 728
Snöröjning/sandning	3 438	13 090
Bredband	30 655	23 760
TV	8 662	15 644
Försäkring	23 153	20 698
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 198	24 358
Förbrukningsmaterial	360	0
Reparation el	7 670	0
Reparation och underhåll	13 403	0
Tak	0	1 211 850
Källare	3 928	0
Tvättstuga	0	2 249
Sophantering/återvinning	0	57 298
VVS	10 714	0
Ventilation	2 419	0
Markytor	0	55 000
Gård/trädgård	1 755	1 063
Material	848	2 173
Totalt driftkostnader	355 141	1 671 711

Not 3. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 290
Arvode ekonomisk förvaltning	28 584	26 028
Extra ekonomisk förvaltning	406	0
Webbsida	750	750
Bankkostnader	2 840	3 096
Inkassokostnader	3 903	0
Övriga administrativa kostnader	1 008	0
Föreningsomkostnader	1 940	798
Övriga kostnader	17 869	15 105
Totalt övriga externa kostnader	57 300	50 067

Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 874 879	5 874 879
Anskaffningsvärde mark	1 237 620	1 237 620
Utgående anskaffningsvärden	7 112 499	7 112 499
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 906 871	- 2 747 419
Årets avskrivningar	- 156 684	- 159 452
Utgående avskrivningar	-3 063 555	-2 906 871
Utgående redovisat värde	4 048 944	4 205 628
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	7 813 000	7 813 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	13 813 000	13 813 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	7 243	6 202
FRUBO AB	2 315	2 382
Bostadsrätterna	4 290	0
Kabel-TV	0	4 331
Bredband	7 013	6 581
Summa	20 861	19 496

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank 2758005694	2027-02-25	2,17 %	1 200 000	1 200 000
Swedbank 2758005686	2026-04-24	1,28 %	1 200 000	1 200 000
SwB 2954580359	2024-01-28	4,778 %	1 472 500	1 472 500
Swedbank 2952371488	2025-02-25	1,910 %	1 400 000	1 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 272 500	5 272 500

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld som ska amorteras inom ett år klassificeras som kortfristig skuld. Avsikten är att förlänga samtliga krediter som har villkorsändringsdag under året.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	14 728	8 202
Förskottsbet avgift/hyra	74 070	66 996
Fortum	11 821	9 575
Telge Energi	11 041	34 178
Veteranpoolen	2 100	1 823
Stena Recycling	443	0
Summa	114 203	120 774

Not 8. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 950 000	3 950 000
Summa:	3 950 000	3 950 000

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ dag som framgår av elektronisk signatur

Thomas Andersson

Tobias Lindevall Trojmar

David Wallén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Tor Kullgren

Amélie Brolin