Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka

769610-9177

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1 -3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-7
Noter	8 -10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kungsbacka 2026-07-01

Christer Reinholdtsen
Styrelseordförande

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka, 769610-9177, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Kungsbacka registrerades år 2004 och bedriver sedan dess förvaltning av bostadsrättsföreningar. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229 och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Vid utgången av räkenskapsåret förvaltade föreningen två bostadsrättsfastigheter, på Storgatan samt på Nygatan i centrala Kungsbacka. Fastigheten Nygatan 11 har byggnadsår 1955 och fastigheten Storgatan 4 har byggnadsår 1980. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens stadgar är fastställda 2025-09-29 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter vid årets ingång
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 4 hyresrätter med en sammanlagd bostadsyta på 1 314 kvm samt en lokal om 80 kvm om används som föreningens samlingslokal. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom föresäkringsbolaget Trygg Hansa.

Total tomtarea: 712 kvm (712)
Total bostadsarea: 1 314 kvm (1 196)
Total lokalarea: 80 kvm (80)

Lägenhetsfördelningen ger
1 rok, 3 st
2 rok, 3 st
3 rok, 4 st
4 rok, 6 st
5 rok, 1 st

Föreningens lokaler
Föreningens lokaler består av en lokal om 80 kvm som föreningen tidigare haft uthyrd men är svår att få kunder till, varför styrelsen sedan tidigare beslutat att använda lokalen som föreningens samlingslokal.

Genomfört underhållsarbete
Under året har inga underhållsinsatser gjorts.

Föreningsfrågor
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christer Reinholdtsen, ledamot och ordförande
Sebastian Wolff, ledamot och kassör
Ann Olsen, ledamot och sekreterare

Eva Persson, revisor

Styrelsen har haft 4 möten under året. Den ordinarie stämman hölls den 26/6 2025.

Samtliga lägenheter har varit upplåtna. Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

L.W

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Ekonomi
Under året genomfördes hyreshöjningar i linje med indexerad hyreshöjning, förutom i de nybildade lägenheterna där uthyrning då dessa har en fast hyra under uthyrningsperioden. Föreningen har upptagit ett lån i Länsförsäkringar bank och har även flyttat över samtliga lån till Länsförsäkringar bank. Inga andra lån i andra banker finns kvar och alla lån är nu på rörlig ränta.

Året i korthet
Under verksamhetsåret 2025 har förändringar gjorts i bostadsrättsföreningen. Individuell mätning och debitering av värme och vatten installerades i våra lägenheter enligt planering och beslut taget 2024, och kommer tas i bruk i början av 2026. Passersystemet som omnämndes i verksamhetsberättelsen för 2024 har förberetts och föreningen kommer att ta systemet i bruk under första halvan av 2026.

Samtliga bostadsrättslägenheter som färdigställdes föregående år har nu alltid varit uthyrda med en beläggningsgrad på 100%. Då föreningen ännu inte har sålt dessa lägenheter, samt även har en bostadsrättslägenhet om 3 RoK kvar som är uthyrd, innebär detta att föreningen har tillgångar i form av 4 lägenheter som kan säljas när marknadsläget så tillåter.

Föreningen har inte haft några skador eller problem med någon av våra lägenheter eller fastigheter utöver sedvanligt underhåll. Föreningen genomförde en underhållsspolning samt filmning av stammarna. Inga problem upptäcktes i samband med detta. Föreningen hade inga överlåtelser under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	1 467 255	1 151 621	811 485	729 949
Resultat efter finansiella poster	118 082	-912 484	-383 484	
Soliditet, %	49	50	53	
Årsavgift, kr/kvm	1 094	875	632	
Skuldsättning, kr/kvm	12 635	13 023	10 153	
Sparande, kr/kvm	284	-321	-117	
Räntekänslighet,%	14	16	21	
Energikostnad, kr/kvm	245	272	157	
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 944	14 019		
Årsavgifts andel av total rörelseintäkt, %	83	84	87	

Kommentarer till föreningens resultat och ställning

Föreningen har under året färdigställt tre nya bostadsrättslägenheter där uthyrning påbörjats. Det är föreningens målsättning att omvandla lägenheterna till bostadsrätter och sänka skuldsättningsgraden och nå sänkningar av räntekostnader. Den här satsningen i föreningen ska redan under 2025 och framåt bidra till att nå en fullständig kostnadstäckningsgrad. Flera lån har under året omförhandlats till följd att räntekostnaden sänkts.

Föreningen har också under 2025 färdigställt alla delar för att påbörja IMD (Individuell Mätning och Debitering) i samtliga lägenheter till 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	*Fond f yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Totalt*
Vid årets början	20 694 410	690 057	-4 496 132	15 975 851
Föreg års resultat			-912 484	
Årets resultat			118 082	118 082
Vid årets slut	**20 694 410**	**690 057**	**-5 290 534**	**16 093 933**

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Balanserat resultat	-5 408 616
Årets resultat	118 082
Totalt	-5 290 534
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-5 290 534
Summa	-5 290 534

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

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 467 255	1 151 621
Övriga rörelseintäkter		109 440	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 576 695	1 151 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-406 289	-403 061
Övriga driftskostnader	4	-76 651	-11 399
Övriga externa kostnader	5	-129 362	-597 319
Personalkostnader	6	-109 424	-83 045
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-254 581	-214 513
Summa rörelsekostnader		-976 307	-1 309 337
Rörelseresultat		600 388	-157 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 316	-754 768
Summa finansiella poster		-482 306	-754 768
Resultat efter finansiella poster		118 082	-912 484
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		118 082	-912 484
Skatter			
Årets resultat		**118 082**	**-912 484**

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	31 363 709	27 874 325
Inventarier, verktyg och installationer	8	461 452	379 185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	3 695 282
Summa materiella anläggningstillgångar		31 825 161	31 948 792
Summa anläggningstillgångar		31 825 161	31 948 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48 436	12 437
Övriga fordringar		114 252	4 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 190	-11 239
Summa kortfristiga fordringar		179 878	5 841
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 132 239	157 184
Summa kassa och bank		1 132 239	157 184
Summa omsättningstillgångar		1 312 117	163 025
SUMMA TILLGÅNGAR		33 137 278	32 111 817

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 694 410	20 694 410
Fond för yttre underhåll		690 057	690 057
Summa bundet eget kapital		21 384 467	21 384 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 408 616	-4 496 132
Årets resultat		118 082	-912 484
Summa fritt eget kapital		-5 290 534	-5 408 616
Summa eget kapital		16 093 933	15 975 851
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 602 976	15 574 988
Övriga skulder		35 250	-
Summa långfristiga skulder		16 638 226	15 574 988
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	9 644
Leverantörsskulder		247 431	271 800
Skatteskulder		28 560	27 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 128	251 548
Summa kortfristiga skulder		405 119	560 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 137 278	32 111 817

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (kr)	*2025*	*2024*
Resultat efter finansiella poster	118 082	-912 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	254 581	214 513
Betald skatt	-28 560	-33 426
Kassaflöde fr löpande verksamhet ex förändr rörelsekapital	**344 103**	**-731 397**
Förändring av kundfordringar	-35 999	163 945
Förändring av kortfristiga fordringar	-138 039	24 811
Förändring av leverantörsskulder	-24 369	159 121
Förändring av kortfristiga skulder	-198 629	-187 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-52 933**	**-570 770**
Investeringar i byggnader och mark	-	-368 259
Upptagna lån	1 104 000	990 000
Amortering av lån	-76 012	-66 012
Årets kassaflöde	**975 055**	**15 041**
Likvida medel vid årets början	157 184	142 143
Likvida medel vid årets slut	**1 132 239**	**157 184**

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.
I nettoomsättning ingår hyresintäkter samt avgifter från bostäder upplåtna som bostadsrätter. I avgiften ingår värm

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

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

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr/kvm

Skuldsättning per kvm,
Total låneskuld / totalyta, kr/kvm

Sparande per kvm,
Justerat resultat / totalyta, kr/kvm

Räntekänslighet
Totalt låneskuld / intäkt från bostadsrätt

Energikostnad per kvm
(Vämre + vatten + el) / totalyta, kr/kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Total skuld / bostadsrättsyta, kr/kvm

Årsavgifts andel av total rörelseintäkt
Årsavgift / totala intäkter, andel i %

Not 2 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter bostäder	1 215 212	964 198
Hyror bostaäder	252 042	179 923
Hyror lokaler		-
Överlåtelse- och pantsättningsavgift		-
Övriga intäkter	1	7 500
Summa	**1 467 255**	**1 151 621**

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
VA/Sanitet	84 170	60 375
Värme	184 860	212 613
El	52 663	51 968
Sophämtning/miljöåtervinning	17 185	25 460
Kontroll röklucka	-	2 619
Hisskostnader	-	5 093
	338 878	**358 128**

Not 4 Övriga driftskostnader

	2025	2024
Administrativa tjänster	33 750	58 537
Fastighetsförsäkring	22 549	21 914
Kabel TV	17 872	10 539
Fastighetsskatt	28 560	27 986
Fastighetsskötsel	31 911	22 956
Projektkostnader ombyggnad	63 230	923
Övriga kostnader	67 051	411 798
	264 923	**554 653**

Not 5 Reparationer

	2025	2024
Reparationer	-	133 404
Tillsynsavgifter kommunen	-	-
Summa	**-**	**133 404**

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden samt ersättning till revisor	78 470	61 500
Arbetsgivaravgifter	24 655	16 496
	103 125	**77 996**

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 254 239	31 254 239
-Nyanskaffningar	3 695 282	
	34 949 521	31 254 239
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 379 914	-3 200 992
-Årets avskrivning enligt plan	-205 898	-178 922
	-3 585 812	-3 379 914
Redovisat värde vid årets slut	**31 363 709**	**27 874 325**

Bostadsrättsföreningen Centralen 3 i Kungsbacka
769610-9177

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	768 658	768 658
-Nyanskaffningar	130 950	
Vid årets slut	899 608	768 658
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-389 473	-353 882
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-48 683	-35 591
Vid årets slut	-438 156	-389 473
Redovisat värde vid årets slut	**461 452**	**379 185**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	3 695 282	3 327 023
Investeringar		368 259
Omklassificeringar	-3 695 282	
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**3 695 282**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån 9062.35.970.63, rörlig 2,85 %	4 194 000	4 252 000
Fastighetslån 9062.35.970.71, rörlig 2,85 %	4 310 000	4 310 000
Fastighetslån 9062.35.970.98, rörlig 2,85 %	4 305 000	4 305 000
Fastighetslån 9062.36.982.77, rörlig 2,85 %	784 976	792 988
Fastighetslån 9062.38.034.88, rörlig 2,85 %	980 000	990 000
Fastighetslån Stadshypotek Handelsbanken, fast 3,25 %	-	925 000
Fastighetslån 9062.49.654.57, rörlig 2,85 %	925 000	-
Fastighetslån 9062.49.654.65, rörlig 2,85 %	1 104 000	-
	16 602 976	**15 574 988**

CR
L.W
U.O

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	*2025*	*2024*
Ställda panter och säkerheter	16 811 000a	15 775 000

Not 12 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen har upprättats av redovisningskonsult:

Joakim Dellien Adolfsson, Redovisaren i Göteborg AB

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-06-16

Christer Reinholdtsen
Ordförande

Ann Olsen
Sekreterare

Lennart Wolff
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-16

Eva Persson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Centralen 3 i Kungsbacka

Jag har granskat årsredovisningen samt balans- och resultaträkningen, räkenskaperna för 2025 och tagit del av styrelseprotokollen för 2025.

Jag tillstyrker,

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställes,

Samt att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Åsa 2026-06-16

Eva Persson

Eva Persson