

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralpassagen avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 2004-06-16. Förvärv av fastigheten skedde 2005-02-28.

Under året har 5 överlåtelser skett.

Avsättningar till yttre fonden överensstämmer med underhållsplanen. Inga större planerade verksamheter de närmsta åren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. På stämman deltog 16 medlemmar. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 15 december 2018.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Före årsstämman 2018

Mathias Ewaldh	Ordförande
Kristoffer Roos	Vice ordförande
Katalin Derkvist	Kassör
Pia Nilsson	Ledamot
Per Pedersen	Suppleant
Linus Hannedahl	Suppleant/Sekreterare

Efter årsstämman 2018

Mathias Ewaldh	Ordförande
Kristoffer Roos	Vice ordförande
Linus Hannedahl	Kassör och sekreterare
Lina Svensson	Ledamot
Per Pedersen	Ledamot
Anna Lundgren Olofsson	Suppleant
Denice Lindell	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två av styrelsemedlemmarna i förening.

Ulla Strandberg har varit extern firmatecknare i förening med styrelsemedlem.

Revisor

Revisorer har under året varit Nils Vesterlund med Pia Nilsson som suppleant samt Daniel Holmberg, auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan-Erik Sjölin och Jan Larsson.

NRV H
SS 1 (8) H K.R
KE PP

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Karl XI Norra 28. På fastigheten finns ett st bostadshus som byggdes år 1907.

Storlek	Antal	Kvm	
Bostäder			
2 r o k	13	1 139	
3 r o k	5	515	
4 r o k	9	1 053	
5 r o k	1	156	
4 r o k	1	111	Hyresrätt
Summa	29	2 974	
Lokaler	4	757	

Resultat och ställning

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning kkr	2 490	2 461	2 496	2 575
Resultat efter finansiella poster kkr	830	503	782	612
Balansomsättning kkr	24 063	23 383	23 553	24 313
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	525	525	535	525
Fondmedel för yttre underhåll kkr	1 566	1 410	1 283	1 156
Soliditet	31	31	29	25

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Föreningen har träffat avtal om försäljning av lägenheten med objekt nr 6. Lägenheten har använts som gästlägenhet. Köpeskilling 2 800 000 kr. Tillträde sker i mars 2019.

Samtidigt har föreningen köpt lägenheten med objekt nr 26. Tanken är att denna ska användas som gästlägenhet i fortsättningen. Köpeskilling 1 600 000 kr. Tillträde sker i mars 2019.

Föreningen har i början av 2019 påbörjat en åtgärd av ventilationen i hyreslokalerna i enlighet med kraven för att få en godkänd OVK-besiktning av anläggningen senare under året och förlänga dess livstid. Denna åtgärd kostar drygt 650 tkr exklusive moms.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2018 jämfört med 2017. Ingen höjning planeras för 2019.

Förslag till behandling av resultatet:

Ansamlad vinst	1 308 015
Årets vinst	673 934
	1 981 949

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst kr 1 981 949 överföres i ny räkning.

NRV W
2 (8) M K K
SS KE PP

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning	1	2 489 544	2 461 068
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-1 213 083	-1 522 028
Fastighetsskatt		-104 892	-104 255
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-205 683	-205 683
Totala kostnader		-1 523 658	-1 831 966
Rörelseresultat		965 886	629 102
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 700	4 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 616	-130 432
Resultat efter finansiella poster		829 970	502 703
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre reparationsfond		-156 036	-127 236
Årets resultat		673 934	375 467

NRV
3 (8) K.R.
S/E PP

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	21 419 544	21 625 227
Inventarier	4	0	0
Summa anläggningstillgångar		21 419 544	21 625 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		128 157	62 361
Skattefordringar		0	4 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	69 016	67 118
Summa kortfristiga fordringar		197 173	133 756
Kassa och bank	6	2 445 862	1 624 314
Summa omsättningstillgångar		2 643 035	1 758 070
Summa tillgångar		24 062 579	23 383 297
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7	2018-12-31	2017-12-31
Bundet eget kapital			
Insatser		4 633 762	4 633 762
Fond för yttre underhåll		1 566 188	1 410 152
		6 199 950	6 043 914
Ansamlad vinst			
Balanserat resultat		1 308 015	932 548
Årets vinst		673 934	375 467
		1 981 949	1 308 015
Summa eget kapital		8 181 899	7 351 929
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	15 159 195	15 354 335
Summa långfristiga skulder		15 159 195	15 354 335
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121 345	142 979
Skulder till kreditinstitut	8	195 140	195 140
Övriga skulder		67 498	16 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	337 502	321 959
Summa kortfristiga skulder		721 485	677 033
Summa eget kapital och skulder		24 062 579	23 383 297

4 (8) NRK
NRV 88 KE PP

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:1
Årsredovisningar i mindre företag (K2)

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider

Byggnader	100 år
Inventarier	5 år

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde.

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 504 272	1 504 272
Hyror lokaler	836 000	809 148
Debiterad fastighetsskatt	66 888	61 326
Debiterad renhållning	56 724	52 702
Hyror bostäder	22 300	29 500
Överlåtelseavgifter och övriga intäkter	3 360	4 120
	2 489 544	2 461 068

Not 2 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städning	86 178	78 961
Reparationer och löpande underhåll	172 805	315 626
Kabel-TV, bredband	85 045	74 019
Planerat underhåll	57 000	261 900
Uppvärmning	402 959	393 079
El för drift	52 908	49 838
Vatten	77 238	71 899
Renhållning	95 038	90 365
Försäkring	42 134	44 377
Styrelsearvoden inkl soc avg	51 976	46 988
Vicevärdersättning inkl soc avg	22 902	30 856
Övriga förvaltningskostnader	27 900	26 080
Arvode för administrativ förvaltning	39 000	38 040
Summa	1 213 083	1 522 028

NRV
5 (8) % K.R
PP

Not 3 Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader enligt stämmobeslut (se spec ovan)

	2018	2017
Ersättningar	57 750	62 500
Arbetsgivaravgifter	17 128	15 344
Summa	74 878	77 844

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 568 325	20 568 325
Utgående anskaffningsvärde	20 568 325	20 568 325
Ingående ackumulerad avskrivning	2 639 598	2 433 915
Årets avskrivning	205 683	205 683
Utgående avskrivning	2 845 281	2 639 598
Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 696 500	3 696 500
Utgående planenligt värde	21 419 544	21 625 227

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 52 012 000 Värdeår är 1988

Byggnader	Mark	Totalt
31 200 000	20 812 000	52 012 000
Bostäder	Lokaler	Totalt
45 400 000	6 612 000	52 012 000

Inventarier	2018	2017
Ingående och utgående anskaffningsvärde	107 550	107 500
Ingående ackumulerad avskrivning	107 550	107 550
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	107 550	107 550
Utgående planenligt värde	0	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Försäkringspremie	47 563	46 052
Kabel TV	21 453	21 066
Summa	69 016	67 118

NRV
6 (8) K.R.
PP

Not 6 Kassa och bank	2018	2017
SEB företagskonto	1 429 726	611 878
SBAB	1 016 136	1 012 436
Summa	2 445 862	1 624 314

Not 7 Förändring av eget kapital

Belopp vid årets ingång	7 351 929
Fond för yttre underhåll	156 036
Årets resultat	673 934
Belopp vid årets utgång	8 181 899

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Amort Inom 1 år	Amort 2-5 år	Löptid	Räntesats	Skuldbelopp
SEB	60 000	240 000	20190628	0,98	2 760 000
SEB			20190628	0,98	3 094 000
SEB	135 140	540 560	20190628	0,98	5 662 335
SEB			20190628	1,05	3 838 000
Summa	195 140	780 560			15 354 335

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Upplupna räntor	5 122	3 938
Förutdebiterade hyror och avgifter	232 815	232 386
El och värme	65 472	62 617
Övriga poster	34 093	23 018
Summa	337 502	321 959

Not 10 Ställda säkerheter avseende egna skulder

För egna skulder till kreditinstitut	2018	2017
Uttagna pantbrev i fastighet	28 760 000	28 760 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0
Summa	28 760 000	28 760 000

NRV
7(8) K.R.
88
1/E
PP

Helsingborg 2019-03-18



Mathias Ewaldh
Styrelsens ordförande



Linus Hannedahl
Ledamot



Lina Svensson
Ledamot



Kristoffer Roos
Ledamot

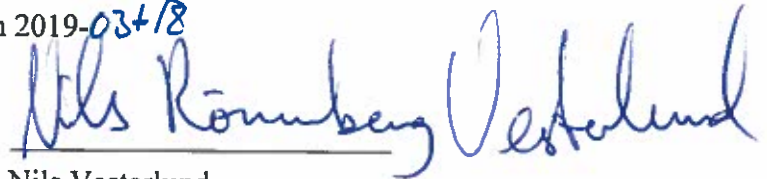


Per Pedersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-03-18



Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor



Nils Vesterlund
Av föreningsstämman vald revisor