

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31

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.

Ventilationen i hyreslokalerna har bytts ut till en kostnad av 603 tkr.

Avsättningar till yttre fonden överensstämmer med underhållsplanen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 10 april 2019. 16 medlemmar varav 1 med fullmakt, deltog, Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 9 november 2019.

### Styrelse

#### Styrelse och suppleanter före stämman

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

#### Styrelse och suppleanter efter stämman

Linus Hannedahl	Ordförande
Kristoffer Roos	Vice ordförande
Annika Eriksson	Kassör
Anna Lundgren Olofsson	Sekreterare (till och med den 30 september 2019)
Per Pedersen	Ledamot
Ulla Strandberg	Suppleant
Agneta Davidsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två av styrelsemedlemmarna i förening.

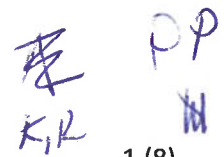
Ulla Strandberg har varit extern firmatecknare i förening med styrelsemedlem.

### Revisor

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

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan-Erik Sjölin (till och med 2 december 2019) och Jan Larsson.



## Verksamheten

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

Storlek	Antal	Kvm
<b>Bostäder</b>		
2 rok	13	1139
3 rok	5	515
4 rok	10	1164
5 rok	1	156
	29	2974
<b>Lokaler</b>	<b>4</b>	<b>757</b>

## Resultat och ställning

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 552	2 490	2 461	2 496	2 575
Resultat efter finansiella poster tkr	6	830	503	782	612
Balansomslutning tkr	24 226	24 063	23 383	23 553	24 313
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	525	525	525	535	525
Fondmedel för yttre underhåll tkr	1 764	1 566	1 410	1 283	1 156
Soliditet	40	34	31	29	25

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

Föreningen fullföljde i mars 2019 avyttringen av lägenheten med objekt nr 6 som tidigare användes som gästlägenhet. Lägenheten har en yta av 111 kvm och köpeskillingen var 2 800 000 kr.

Föreningen har i sin tur också i mars 2019 fullföljt förvärvet av lägenheten med objekt nr 26 för att användas som gästlägenhet. Lägenheten har en yta av 66 kvm och köpeskillingen var 1 600 000 kr.

Styrelsen har under året sett över räntorna på föreningens lån för att säkerställa att dessa har de bästa räntor som marknaden kunnat erbjuda. Detta har resulterat i lägre räntesatser som också minskar våra

Föreningen slutförde under 2019 åtgärd av ventilationen i hyreslokalerna och mottog efter detta en godkänd OVK-besiktning för anläggningen i våra hyreslokaler.

Styrelsen tog i slutet av 2019 också beslut om att göra ett utbyte av ventilationsaggregatet för lägenheterna i syfte att återvinna värmen ur frånluften och på så sätt i längden minska uppvärmningskostnaderna. I samband med detta görs också åtgärder för en godkänd OVK för lägenheterna, vilket sker under våren 2020.

## Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2019 jämfört med 2018. Ingen höjning planeras för 2020.

## Förslag till behandling av resultatet:

Ansamlad vinst	1 981 949
Årets vinst	5 665
	1 987 614

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst kr 1 987 614 överföres i ny räkning.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	1	2 552 551	2 489 544
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-1 869 178	-1 213 083
Fastighetsskatt		-120 168	-104 892
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-205 683	-205 683
Totala kostnader		-2 195 029	-1 523 658
<b>Rörelseresultat</b>		<b>357 522</b>	<b>965 886</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 469	3 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 254	-139 616
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>203 737</b>	<b>829 970</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till yttre reparationsfond		-198 072	-156 036
<b>Årets resultat</b>		<b>5 665</b>	<b>673 934</b>

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### *Tillgångar*

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	21 213 861	21 419 544
Inventarier	4	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 213 861</b>	<b>21 419 544</b>

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		69 690	128 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	71 583	69 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 273</b>	<b>197 173</b>

##### Kassa och bank

	6	<b>2 871 210</b>	<b>2 445 862</b>
--	---	------------------	------------------

##### Summa omsättningstillgångar

**3 012 483 2 643 035**

#### Summa tillgångar

**24 226 344 24 062 579**

### *Eget kapital och skulder*

7

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser		5 833 762	4 633 762
Fond för yttre underhåll		1 764 260	1 566 188
		<b>7 598 022</b>	<b>6 199 950</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 981 950	1 308 015
Årets vinst		5 665	673 934
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 987 615</b>	<b>1 981 949</b>

#### Summa eget kapital

**9 585 637 8 181 899**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 10	13 964 055	15 159 195
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 964 055</b>	<b>15 159 195</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		73 492	121 345
Skulder till kreditinstitut	8	195 140	195 140
Övriga skulder		72 392	67 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	335 628	337 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>676 652</b>	<b>721 485</b>

#### Summa eget kapital och skulder

**24 226 344 24 062 579**

PP  
K.R.  
4 (8)

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 513 994	1 504 272
Hyror lokaler	840 997	836 000
Debiterad fastighetsskatt	76 554	66 888
Debiterad sophantering och vatten	77 271	56 724
Hyror gästlägenhet och förråd	35 200	22 300
Överlåtelseavgifter och övriga intäkter	8 535	3 360
	<b>2 552 551</b>	<b>2 489 544</b>

### Not 2 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städning	81 120	86 178
Reparationer och löpande underhåll	154 600	172 805
Planerat underhåll	693 722	57 000
Kabel-TV och bredband	85 816	85 045
Uppvärmning	366 392	402 959
El	59 310	52 908
Vatten	89 880	77 238
Sophantering	104 430	95 038
Försäkring	47 563	42 134
Styrelse- och revisorsarvode inkl soc avg	53 745	51 976
Vicevärdersättning inkl soc avg	18 399	22 902
Övriga förvaltningskostnader	76 041	27 900
Arvode för administrativ förvaltning	38 160	39 000
	<b>1 869 178</b>	<b>1 213 083</b>

**Not 3 Arvoden enligt stämmobeslut, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvoden och ersättningar	55 300	57 750
Arbetsgivaravgifter	16 844	17 128
	<b>72 144</b>	<b>74 878</b>

**Not 4 Materiella anläggningstillgångar**

<b>Byggnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 568 325	20 568 325
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 568 325</b>	<b>20 568 325</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	2 845 281	2 639 598
Årets avskrivning	205 683	205 683
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>3 050 964</b>	<b>2 845 281</b>
<b>Mark</b>		
Anskaffningsvärde mark	3 696 500	3 696 500
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>21 213 861</b>	<b>21 419 544</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 66 024 000 Värdeår 1988

Byggnad	Mark	Totalt
36 200 000	29 824 000	66 024 000
Bostäder	Lokaler	
58 000 000	8 024 000	66 024 000

<b>Inventarier</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående och utgående anskaffningsvärde	<b>107 550</b>	<b>107 550</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	107 550	107 550
Årets avskrivning	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>107 550</b>	<b>107 550</b>
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringspremie	49 614	47 563
Kabel TV	21 969	21 453
	<b>71 583</b>	<b>69 016</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
KR, PP, YH  
6 (8)

**Not 6 Kassa och bank**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
SEB företagskonto	1 251 605	1 429 726
SBAB	1 619 605	1 016 136
	<b>2 871 210</b>	<b>2 445 862</b>

**Not 7 Förändring av eget kapital**

<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>8 181 899</b>
Inbetalda insatser	1 200 000
Fond för yttre underhåll	198 072
Årets resultat	5 665
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 585 636</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<b>Amort</b>	<b>Amort</b>	<b>Ränteändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>
	<b>inom 1 år</b>	<b>2-5 år</b>			
SEB	60 000	240 000	20221028	0,79	2 700 000
SEB			20221028	0,79	3 094 000
SEB	135 140	540 560	20221028	0,79	5 527 195
SEB			20200318	0,96	2 838 000
<b>Summa</b>	<b>195 140</b>	<b>780 560</b>			<b>14 159 195</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Upplupna räntor för inteckningslån	3 579	5 122
Förutbetalda hyror och avgifter	240 557	232 815
El och värme	57 580	65 472
Övriga poster	33 912	34 093
	<b>335 628</b>	<b>337 502</b>

**Not 10 Ställda säkerheter avseende egna skulder**

<b>För egna skulder till kreditinstitut</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Uttagna pantbrev i fastighet	28 760 000	28 760 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

Helsingborg 2020-05-14



Linus Hannedahl  
Styrelsens ordförande



Kristoffer Roos  
Ledamot

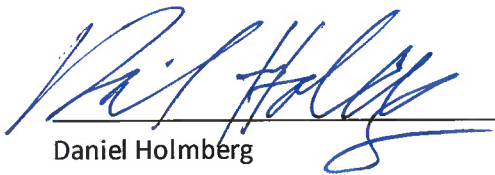


Per Pedersen  
Ledamot

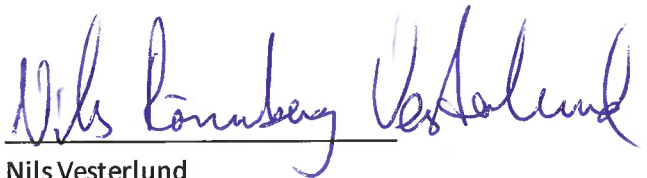


Annika Eriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2020-05-14



Daniel Holmberg  
Auktoriserad revisor



Nils Vesterlund  
Av föreningsstämman vald revisor