

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralpassagen avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 15 juni 2004. Förvärv av fastigheten skedde 28 februari 2005.

Under året har 3 överlåtelser skett.

Ventilationen till bostäderna och en lokal har bytts under året till en kostnad av 991 tkr.

Avsättningar till yttre fonden överensstämmer med underhållsplanen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020. 13 medlemmar, varav 2 med fullmakt, deltog.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 7 november 2020.

Styrelse

Styrelse och suppleanter före stämman

| | |
|------------------|--------------------------------------|
| Linus Hannedahl | Ordförande |
| Kristoffer Roos | Vice ordförande |
| Annika Eriksson | Kassör |
| Per Pedersen | Ledamot |
| Ulla Strandberg | Suppleant |
| Agneta Davidsson | Suppleant (till och med 31 maj 2020) |

Styrelse och suppleanter efter stämman

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Linus Hannedahl | Ordförande |
| Annika Eriksson | Vice ordförande |
| Ardit Cejku | Kassör (till och med 6 december 2020) |
| Jeanette Johansson | Sekreterare |
| Ulla Strandberg | 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 Anita Elander som suppleant samt Daniel Holmberg auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedningen bestod fram till och med 8 mars 2020 av Jan Larsson. Till ny valberedning på stämman valdes Ann Rönnberg Vesterlund och Jessica Lundh Pedersen.

Verksamheten

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

| Storlek | Antal | Kvm |
|-----------------|-------|------|
| Bostäder | | |
| 2 rok | 13 | 1139 |
| 3 rok | 5 | 515 |
| 4 rok | 10 | 1164 |
| 5 rok | 1 | 156 |
| | 29 | 2974 |
| Lokaler | 4 | 757 |

Resultat och ställning

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr | 2 541 | 2 552 | 2 490 | 2 461 | 2 496 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -180 | 204 | 830 | 503 | 782 |
| Balansomslutning tkr | 23 918 | 24 226 | 24 063 | 23 383 | 23 553 |
| Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm | 525 | 525 | 525 | 525 | 535 |
| Fondmedel för yttre underhåll tkr | 1 962 | 1 764 | 1 566 | 1 410 | 1 283 |
| Soliditet | 39 | 40 | 34 | 31 | 29 |

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

Under våren 2020 slutfördes utbytet av ventilationsaggregatet för lägenheterna. Det nya aggregatet återvinner värmen ur frånluften för att på så sätt minska föreningens uppvärmningskostnader. I samband med installationen av det nya aggregatet genomfördes också åtgärder i samtliga lägenheter kopplat till ventilationen. Genom dess åtgärder mottogs en godkänd OVK-besiktning för lägenheternas ventilationsanläggning. Nästa besiktning ska göras senast 29 april 2026.

I slutet av året genomfördes ett byte av ventilationsaggregatet i hyreslokalen där frisörverksamhet bedrivs. Detta på grund av att den orsakade oljud till ovanliggande lägenhet. Utbytet av aggregatet skulle ha gjorts innan nästkommande ventilationskontroll som äger rum våren 2022 för att klara ett godkänt OVK-resultat för den aktuella lokalen med tidigare lagdes med anledning av detta.

Föreningen har under året med anledning av den rådande covid-19-pandemin och dess ekonomiska effekter på tre av föreningens lokalhyresgäster erbjudit en hyresnedsättning om femtio procent för perioden april till och med juni. För detta har föreningen sedan fått ersättning motsvarande hälften av beloppet vi gav hyresnedsättning för från staten.


Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2020 jämfört med 2019. Ingen höjning planeras för 2021.

Förslag till behandling av resultatet:


| | |
|----------------|-----------|
| Ansamlad vinst | 1 987 614 |
| Årets förlust | -378 255 |
| | 1 609 359 |

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst 1 609 359 kr överföres i ny räkning.


2 (8)
11/21

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 2 541 213 | 2 552 551 |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | | |
| Drift | 2, 3 | -2 283 845 | -1 869 178 |
| Fastighetsskatt | | -120 680 | -120 168 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 4 | -205 683 | -205 683 |
| Totala kostnader | | -2 610 208 | -2 195 029 |
| Rörelseresultat | | -68 995 | 357 522 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 018 | 3 469 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -116 206 | -157 254 |
| Resultat efter finansiella poster | | -180 183 | 203 737 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Avsättning till yttre reparationsfond | | -198 072 | -198 072 |
| Årets resultat | | -378 255 | 5 665 |


3 (8)
NRV

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 4 | 21 008 178 | 21 213 861 |
| Inventarier | 4 | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 008 178 | 21 213 861 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | | 128 388 | 69 690 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 73 063 | 71 583 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 201 451 | 141 273 |

| | | | |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kassa och bank | 6 | 2 708 256 | 2 871 210 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 909 707 | 3 012 483 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa tillgångar | | 23 917 885 | 24 226 344 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

Eget kapital och skulder

7

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| Insatser | | 5 833 762 | 5 833 762 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 962 332 | 1 764 260 |
| | | 7 796 094 | 7 598 022 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 1 987 614 | 1 981 950 |
| Årets resultat | | -378 255 | 5 665 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 609 359 | 1 987 615 |

| | | | |
|---------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa eget kapital | | 9 405 453 | 9 585 637 |
|---------------------------|--|------------------|------------------|


Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 8, 10 | 13 768 915 | 13 964 055 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 768 915 | 13 964 055 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | | 120 281 | 73 492 |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 195 140 | 195 140 |
| Övriga skulder | | 102 211 | 72 392 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 325 885 | 335 628 |
| Summa kortfristiga skulder | | 743 517 | 676 652 |

| | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa eget kapital och skulder | | 23 917 885 | 24 226 344 |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|


4 (8)
NRV

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

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder | 1 525 872 | 1 513 994 |
| Hyror lokaler | 788 708 | 840 997 |
| Debiterad fastighetsskatt | 71 794 | 76 554 |
| Debiterad sophantering och vatten | 67 497 | 77 271 |
| Hyror gästlägenhet och förråd | 32 500 | 35 200 |
| Överlåtelseavgifter och övriga intäkter | 7 152 | 8 535 |
| Statligt bidrag för hyresnedsättning | 47 690 | - |
| | 2 541 213 | 2 552 551 |

Not 2 Drift

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|
| Fastighetsskötsel och städning | 84 307 | 81 120 |
| Reparationer och löpande underhåll | 218 691 | 154 600 |
| Planerat underhåll | 1 075 438 | 693 722 |
| Kabel-TV och bredband | 87 910 | 85 816 |
| Uppvärmning | 257 374 | 366 392 |
| El | 127 340 | 59 310 |
| Vatten | 102 817 | 89 880 |
| Sophantering | 110 451 | 104 430 |
| Försäkring | 45 852 | 47 563 |
| Styrelse- och revisorsarvode inkl soc avg | 63 537 | 53 745 |
| Vicevärdersättning inkl soc avg | 17 337 | 18 399 |
| Övriga förvaltningskostnader | 52 983 | 76 041 |
| Arvode för administrativ förvaltning | 38 808 | 38 160 |
| | 2 282 845 | 1 869 178 |

Not 3 Arvoden enligt stämmobeslut, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden och ersättningar | 62 750 | 55 300 |
| Arbetsgivaravgifter | 18 124 | 16 844 |
| | 80 874 | 72 144 |

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad | 2020 | 2019 |
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 20 568 325 | 20 568 325 |
| Utgående anskaffningsvärde | 20 568 325 | 20 568 325 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 3 050 964 | 2 845 281 |
| Årets avskrivning | 205 683 | 205 683 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | 3 256 647 | 3 050 964 |
| Mark | | |
| Anskaffningsvärde mark | 3 696 500 | 3 696 500 |
| Utgående planenligt värde | 21 008 178 | 21 213 861 |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 66 024 000 kr. 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 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Inventarier | 2020 | 2019 |
| Ingående och utgående anskaffningsvärde | 107 550 | 107 550 |
| 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

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremie | 50 996 | 49 614 |
| Kabel TV | 22 067 | 21 969 |
| | 73 063 | 71 583 |

Not 6 Kassa och bank

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|------------------|------------------|
| SEB företagskonto | 1 083 792 | 1 251 605 |
| SBAB | 1 624 464 | 1 619 605 |
| | 2 708 256 | 2 871 210 |

Not 7 Förändring av eget kapital

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 9 585 636 | 8 181 899 |
| Inbetalda insatser | 0 | 1 200 000 |
| Fond för yttre underhåll | 198 072 | 198 072 |
| Årets resultat | -378 255 | 5 665 |
| Belopp vid årets utgång | 9 405 453 | 9 585 636 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| | Amort inom 1 år | Amort 2-5 år | Förlängningsdag | Räntesats | Skuld |
|--------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|-------------------|
| SEB | 60 000 | 240 000 | 20221028 | 0,79 | 2 640 000 |
| SEB | | | 20221028 | 0,79 | 3 094 000 |
| SEB | 135 140 | 540 560 | 20221028 | 0,79 | 5 392 055 |
| SEB | | | 20210928 | 0,70 | 2 838 000 |
| Summa | 195 140 | 780 560 | | | 13 964 055 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntor för inteckningslån | 3 264 | 3 579 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 240 557 | 240 557 |
| El och värme | 50 940 | 57 580 |
| Övriga poster | 31 124 | 33 912 |
| | 325 885 | 335 628 |

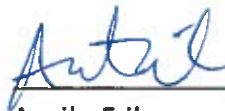
Not 10 Ställda säkerheter avseende egna skulder

| För egna skulder till kreditinstitut | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet | 28 760 000 | 28 760 000 |
| Varav pantbrev i eget förvar | 0 | 0 |

Helsingborg 2021-05-05



Linus Hannedahl
Styrelsens ordförande



Annika Eriksson
Ledamot

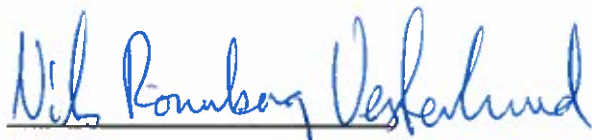


Jeanette Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2021-05-19



Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor



Nils Rönnberg Vesterlund
Av föreningsstämman vald revisor