

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralpassagen avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

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

Under året har 5 överlåtelser skett.

Avsättningar till yttre fonden överensstämmer med underhållsplanen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2021. 11 medlemmar, varav 1 med fullmakt, deltog.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 18 september 2021.

Styrelse

Styrelse och suppleanter före stämman

Linus Hannedahl	Ordförande
Annika Eriksson	Vice ordförande
Jeanette Johansson	Sekreterare
Ulla Strandberg	Suppleant
Ulla Strandberg	Suppleant

Styrelse och suppleanter efter stämman

Linus Hannedahl	Ordförande
Annika Eriksson	Vice ordförande
Roger Törnros	Kassör
Sofia Andersson	Sekreterare
Jeanette Johansson	Ledamot
Ulla Strandberg	Suppleant
Anna Ekström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 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 Rönnerberg Vesterlund med Anita Elander som suppleant samt Daniel Holmberg som auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Ann Rönnerberg 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2 547	2 541	2 552	2 490	2 461
Resultat efter finansiella poster tkr	593	-180	204	830	503
Balansomslutning tkr	24 382	23 918	24 226	24 063	23 383
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	525	525	525	525	525
Fondmedel för yttre underhåll tkr	2 160	1 962	1 764	1 566	1 410
Soliditet	41	39	40	34	31

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

Covid-19-pandemin har fortsatt att påverka föreningens lokalhyresgäster under räkenskapsåret. Med anledning av att staten återinförde möjligheten till ersättning åt hyresvärdar för hyresnedsättning för utvalda branscher har tre av föreningens lokalhyresgäster erbjudits en hyresnedsättning om femtio procent för perioden januari till och med mars 2021. En av föreningens lokalhyresgäster erbjöds även en hyresnedsättning om tjugofem procent för perioden april till och med juni 2021. För samtliga dessa hyresnedsättningar har föreningen sedan fått ersättning motsvarande hälften av beloppet som givits i hyresnedsättning för från staten.

Hyresavtalet med Jasminum Nudiflorum Blommor Interiör AB har från föreningens sida sagts upp för avflyttning vid hyrestidens utgång den 31 december 2022. Arbete med att hitta ny hyresgäst pågår.

Under året har en vattenskada från ventilationsrummet på vinden som spridde sig till en av bostadsrättslägenheterna åtgärdats, vilket också inneburit kostnader för föreningen då dessa understigit självriskens i enlighet med föreningens försäkringsvillkor.

I februari 2021 tecknade föreningen ett tre årigt fastpris med Öresundskraft AB rörande elhandel för de delar föreningen står för. Fastpriset om 46 öre/kWh exklusive avgifter och moms gäller från den 1 april 2021 till och med den 31 mars 2024. Vilket gör att föreningen har klarat de kraftigt ökade elpriserna utan påverkan och kommer inte heller påverkas under hela 2022 eller 2023 heller.

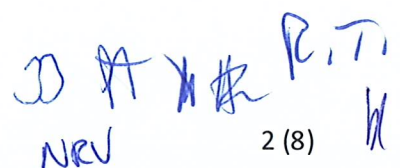
Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2021 jämfört med 2020. Ingen höjning planeras för 2022.

Förslag till behandling av resultatet:

Ansamlad vinst	1 609 359
Årets vinst	394 767
	2 004 126

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst 2 004 126 kr överföres i ny räkning.


NRV 2 (8)

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	1	2 546 519	2 541 213
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-1 523 288	-2 283 845
Fastighetsskatt		-122 116	-120 680
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-205 683	-205 683
Totala kostnader		-1 851 087	-2 610 208
Rörelseresultat		695 432	-68 995
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 384	5 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 977	-116 206
Resultat efter finansiella poster		592 839	-180 183
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre reparationsfond		-198 072	-198 072
Årets resultat		394 767	-378 255

NRV R.T.
3 (8)

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	20 802 495	21 008 178
Inventarier	4	0	0
Summa anläggningstillgångar		20 802 495	21 008 178

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		84 790	128 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	79 657	73 063
Summa kortfristiga fordringar		164 447	201 451

Kassa och bank	6	3 415 082	2 708 256
Summa omsättningstillgångar		3 579 529	2 909 707

Summa tillgångar		24 382 024	23 917 885
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

7

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		5 833 762	5 833 762
Fond för yttre underhåll		2 160 404	1 962 332
		7 994 166	7 796 094

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 609 359	1 987 614
Årets resultat		394 767	-378 255
Summa fritt eget kapital		2 004 126	1 609 359

Summa eget kapital		9 998 292	9 405 453
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 10	0	13 768 915
Summa långfristiga skulder		0	13 768 915

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		45 337	120 281
Skulder till kreditinstitut	8, 10	13 768 915	195 140
Övriga skulder		126 565	102 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	442 915	325 885
Summa kortfristiga skulder		14 383 732	743 517

Summa eget kapital och skulder		24 382 024	23 917 885
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

NR V 4 (8) R.T. h

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFAR 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 525 872	1 525 872
Hyror lokaler	767 784	788 708
Debiterad fastighetsskatt	71 073	71 794
Debiterad sophantering och vatten	63 723	67 497
Hyror gästlägenhet och förråd	49 100	32 500
Överlåtelseavgifter och övriga intäkter	8 566	7 152
Statligt bidrag för hyresnedsättning	60 400	47 690
	2 546 518	2 493 523

Not 2 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städning	86 003	84 307
Reparationer och löpande underhåll	215 322	218 691
Vattenskada	118 065	0
Planerat underhåll	117 620	1 075 438
Kabel-TV och bredband	88 281	87 910
Uppvärmning	248 565	257 374
El	150 634	127 340
Vatten	91 562	102 817
Sophantering	130 214	110 451
Försäkring	50 846	45 852
Styrelse- och revisorsarvode inkl soc avg	77 452	63 537
Vicevärdersättning inkl soc avg	21 514	17 337
Övriga förvaltningskostnader	88 570	52 983
Arvode för administrativ förvaltning	38 640	38 808
	1 523 288	2 282 845

JD A R.T.
NRV 5 (8) w

Not 3 Arvoden enligt stämmobeslut, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021	2020
Arvoden och ersättningar	77 000	62 750
Arbetsgivaravgifter	21 966	18 124
	98 966	80 874

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 568 325	20 568 325
Utgående anskaffningsvärde	20 568 325	20 568 325
Ingående ackumulerad avskrivning	3 256 647	3 050 964
Årets avskrivning	205 683	205 683
Utgående ackumulerad avskrivning	3 462 330	3 256 647
Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 696 500	3 696 500
Utgående planenligt värde	20 802 495	21 008 178

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	2021	2020
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

	2021	2020
Försäkringspremie	51 506	50 996
Kabel TV	28 151	22 067
	79 657	73 063

23
NRV
6 (8)
R.T.
H

Not 6 Kassa och bank

	2021	2020
SEB företagskonto	1 785 745	1 083 792
SBAB	1 629 337	1 624 464
	3 415 082	2 708 256

Not 7 Förändring av eget kapital

Belopp vid årets ingång	9 405 453	9 585 636
Inbetalda insatser	0	0
Fond för yttre underhåll	198 072	198 072
Årets resultat	394 767	-378 255
Belopp vid årets utgång	9 998 292	9 405 453

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Amort inom 1 år	Amort 2-5 år	Förlängningsdag	Räntesats	Skuld
SEB	60 000	240 000	20221028*	0,79	2 580 000
SEB			20221028*	0,79	3 094 000
SEB	135 140	540 560	20221028*	0,79	5 256 915
SEB			20220928*	0,55	2 838 000
Summa	195 140	780 560			13 768 915

* Samtliga av lånen kommer att förlängas i samband med förlängningsdagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna räntor för inteckningslån	3 072	3 264
Förutbetalda hyror och avgifter	243 522	240 557
El och värme	59 964	50 940
Arbetsgivaravgifter	21 966	18 124
Övriga poster	114 391	13 000
	442 915	325 885

Not 10 Ställda säkerheter avseende egna skulder

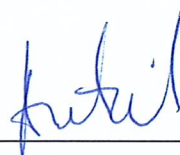
För egna skulder till kreditinstitut	2021	2020
Uttagna pantbrev i fastighet	28 760 000	28 760 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

50.
NRV R.T.
7 (8)

Helsingborg 2022-04-21



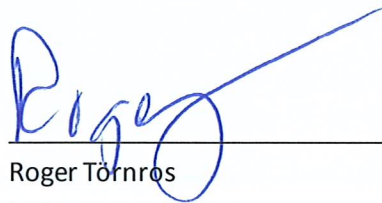
Linus Hannedahl
Styrelsens ordförande



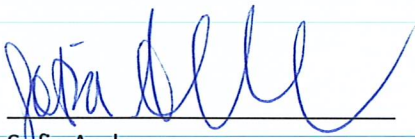
Annika Eriksson
Ledamot



Jeanette Johansson
Ledamot



Roger Törnros
Ledamot

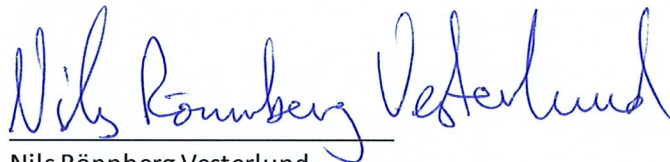


Sofia Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2022-04-28



Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor



Nils Rönnerberg Vesterlund
Av föreningsstämman vald revisor