

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralpassagen avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

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

Under året har 2 överlåtelser skett.

Avsättningar till yttre fonden överensstämmer med underhållsplanen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2022. 17 medlemmar, varav 1 med fullmakt, deltog.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2 oktober 2022.

Styrelse

Styrelse och suppleanter såväl före som 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

NRV
P.T.
1 (8)

Resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 419	2 547	2 541	2 552	2 490
Resultat efter finansiella poster tkr	-12	593	-180	204	830
Balansomslutning tkr	24 148	24 382	23 918	24 226	24 063
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	525	525	525	525	525
Fondmedel för yttre underhåll tkr	2 369	2 160	1 962	1 764	1 566
Soliditet	41	41	39	40	34

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

Hysesavtalet med Jasminum Nudiflorum Blommor Interiör AB upphörde i förtid i juni 2022 efter avhysning från Kronofogden med anledning av obetald hyra. Bolaget har sedermera gått i konkurs under hösten 2022 vilket föranledde att de fyra månader av obetalda hyror har avskrivits. Detta är också orsaken till att intäkterna från hyror avseende lokalerna är lägre. Arbetet med att hytta en ny hyresgäst pågår där styrelsen just nu har förhandlingar med en potentiell aktör.

Under 2022 har innergården rustats upp med ny marksten och nya sopskåp.

Under året har ett nytt passagesystem installerats i fastigheten i form av RCO:s lösning. Något som ökar säkerheten i fastigheten men också driftsäkerheten.

Installation av fiber från Telia i fastigheten pågår och kommer att vara klart inför halvårsskiftet. I samband med halvårsskiftet upphör gruppavtalet med Tele2 (tidigare ComHem) och i stället kommer föreningens medlemmar att erbjudas internet och TV via Telia som ingår i månadsavgiften. Detta inkluderar bredband med en hastighet om 250/250 samt tv-paketet Lagom.

Under mars månad 2023 har ett beslut om att byta ut hissen i b-trappan fattats. Detta innebär dels ett byte av maskineriet men också en uppdatering och uppfräschning av hisskorgen. Arbetet kommer att utföras under 2023.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2022 jämfört med 2021. Ingen höjning planeras för 2023.

Förslag till behandling av resultatet:



Ansamlad vinst	2 004 126
Årets förlust	-220 892
	1 783 234

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst 1 783 234 kr överföres i ny räkning.

NRV
R.T.
JA AB
X JJ
2 (8)

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	1	2 413 179	2 546 519
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-1 945 364	-1 523 288
Fastighetsskatt		-122 994	-122 116
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-205 683	-205 683
Totala kostnader		-2 274 041	-1 851 087
Rörelseresultat		139 138	695 432
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 874	5 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 904	-107 977
Resultat efter finansiella poster		-11 892	592 839
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre reparationsfond		-209 000	-198 072
Årets resultat		-220 892	394 767

A NRU
R.T. 
3 (8) 

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	20 596 812	20 802 495
Inventarier	4	0	0
Summa anläggningstillgångar		20 596 812	20 802 495

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		97 010	84 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	79 816	79 657
Summa kortfristiga fordringar		176 826	164 447

Kassa och bank	6	3 374 314	3 415 082
Summa omsättningstillgångar		3 551 140	3 579 529

Summa tillgångar		24 147 952	24 382 024
------------------	--	------------	------------

Eget kapital och skulder

7

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		5 833 762	5 833 762
Fond för yttre underhåll		2 369 404	2 160 404
		8 203 166	7 994 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 004 126	1 609 359
Årets resultat		-220 892	394 767
Summa fritt eget kapital		1 783 234	2 004 126

Summa eget kapital		9 986 400	9 998 292
--------------------	--	-----------	-----------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 10	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		172 544	45 337
Skulder till kreditinstitut	8, 10	13 573 775	13 768 915
Övriga skulder		58 677	126 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	356 556	442 915
Summa kortfristiga skulder		14 161 552	14 383 732

Summa eget kapital och skulder		24 147 952	24 382 024
--------------------------------	--	------------	------------

SA
NEL
P.T.
4 (8)
JL

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 525 872	1 525 872
Hyror lokaler	700 078	767 784
Debiterad fastighetsskatt	65 008	71 073
Debiterad sophantering och vatten	67 924	63 723
Hyror gästlägenhet och förråd	38 700	49 100
Överlåtelseavgifter och övriga intäkter	3 668	8 566
Statligt bidrag för hyresnedsättning	0	60 400
Försäkringsersättningar	11 929	0
	2 413 179	2 546 518

Not 2 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	83 707	86 003
Reparationer och löpande underhåll	225 679	215 322
Vattenskada	17 904	118 065
Planerat underhåll	633 685	117 620
Kabel-TV och bredband	91 674	88 281
Uppvärmning	266 739	248 565
El	125 221	150 634
Vatten	94 157	91 562
Sophantering	127 290	130 214
Försäkring	51 506	50 846
Styrelse- och revisorsarvode inkl soc avg	78 320	77 452
Vicevärdersättning inkl soc avg	37 688	21 514
Övriga förvaltningskostnader	66 794	88 570
Arvode för administrativ förvaltning	45 000	38 640
	1 945 364	1 523 288

NRV
R.T.
5 (8)

Not 3 Arvoden enligt stämmobeslut, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Arvoden och ersättningar	86 000	77 000
Arbetsgivaravgifter	26 067	21 966
	112 067	98 966

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 568 325	20 568 325
Utgående anskaffningsvärde	20 568 325	20 568 325
Ingående ackumulerad avskrivning	3 462 330	3 256 647
Årets avskrivning	205 683	205 683
Utgående ackumulerad avskrivning	3 668 013	3 462 330

Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 696 500	3 696 500

Utgående planenligt värde	20 596 812	20 802 495
----------------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 69 682 000 kr. Värdeår 1988.

Byggnad	Mark	Totalt
43 000 000	26 682 000	69 682 000
Bostäder	Lokaler	
61 000 000	8 682 000	69 682 000

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	107 550	107 550
Försäljning/utrangering	-107 550	0
Utgående anskaffningsvärde	0	107 550
Ingående ackumulerade avskrivningar	107 550	107 550
Årets avskrivningar	0	0
Försäljning/utrangering	-107 550	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	107 550
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Försäkringspremie	55 776	51 506
Kabel TV	24 040	28 151
	79 816	79 657

R.T. NRV
H E J
6 (8)

Not 6 Kassa och bank

	2022	2021
SEB företagskonto	1 734 103	1 785 745
SBAB	1 640 211	1 629 337
	3 374 314	3 415 082

Not 7 Förändring av eget kapital

Belopp vid årets ingång	9 998 292	9 405 453
Inbetalda insatser	0	0
Fond för yttre underhåll	209 000	198 072
Årets resultat	-220 892	394 767
Belopp vid årets utgång	9 986 400	9 998 292

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Amort inom 1 år	Amort 2-5 år	Förlängningsdag	Räntesats	Skuld
SEB	60 000	240 000	20231028*	3,17	2 520 000
SEB			20231028*	3,17	3 094 000
SEB	135 140	540 560	20231028*	3,17	5 121 775
SEB			20230928*	3,11	2 838 000
Summa	195 140	780 560			13 573 775



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

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntor för inteckningslån	13 885	3 072
Förutbetalda hyror och avgifter	230 482	243 522
El och värme	61 644	59 964
Arbetsgivaravgifter	27 008	21 966
Övriga poster	23 537	114 391
	356 556	442 915

Not 10 Ställda säkerheter avseende egna skulder

	2022	2021
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	28 760 000	28 760 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

NRV
R.T. 
7 (8) 

Helsingborg den 5 april 2023



Linus Hannedahl
Styrelsens ordförande



Annika Eriksson
Ledamot



Jeanette Johansson
Ledamot



Roger Törnros
Ledamot

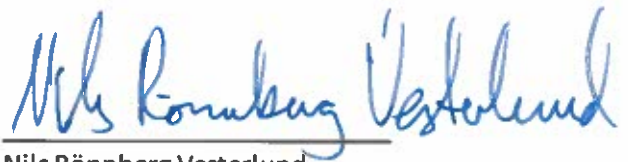


Sofia Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023-04-13



Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor



Nils Rönnberg Vesterlund
Av föreningsstämman vald revisor