

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralpassagen avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

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

Under året har 1 överlåtelse skett.

Avsättningar till yttre fonden överensstämmer med underhållsplanen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2023. 17 medlemmar deltog.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 26 november 2023.

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 7 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 som auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedningen har fram till årsstämman bestått av Ann Rönnberg Vesterlund och Jessica Lundh Pedersen. Vid årsstämman valdes Åsa Lundblad och Carl Svanberg till valberedning.

Verksamheten

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

Storlek	Antal	Kvm
Bostäder		
2 rok	13	1 139
3 rok	5	515
4 rok	10	1 164
5 rok	1	156
	29	2 974
Lokaler	4	757

NEV R.T. E
H M S J A

Resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	2 435	2 413	2 547	2 541
Resultat efter finansiella poster tkr	-27	-12	593	-180
Balansomslutning tkr	23 943	24 148	24 382	23 918
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	525	525	525	525
Årsavgifternas andel av totala intäkter %	63	63	60	60
Skuldsättning totalt kr/kvm	3 599	3 638	3 690	3 743
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	4 515	4 564	4 630	4 695
Sparande kr/kvm	114	222	246	295
Räntekänslighet	8,8	8,9	9,0	9,0
Energikostnad kr/kvm	146	130	132	131
Fondmedel för yttre underhåll tkr	2 578	2 369	2 160	1 962
Soliditet	42	41	41	39

Upplysning om förlust

Styrelsen konstaterar att det för 2023 är ett negativt resultat vilket primärt förklaras av reparationskostnader/investeringar under året. Föreningens ekonomiska situation bedöms som stabil, därför anses det inte nödvändigt att höja avgifter för att hantera framtida underhållskostnader.

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

Arbetet med att hitta en ny hyresgäst till den lediga lokalen har fortsatt och samtal förts med flera potentiella hyresgäster. Däremot har ingen av samtalen lett till ett underskrivet kontrakt. Arbetet med att hitta en ny hyresgäst fortsätter med oförminskad styrka. Det är däremot viktigt att poängtera att de uteblivna hyresintäkterna inte har haft en negativ inverkan på föreningens ekonomi.

Under maj 2023 slutfördes installationen av fiber till samtliga lägenheter och lokaler. Sedan dess erbjuds medlemmarna bredband och TV via fiber genom den avtalade operatören Telia. I månadsavgiften för samtliga medlemmar ingår nu bredband med hastigheten 250/250 och tv-paketet Lagom från Telia.

I mars 2024 färdigställdes moderniseringen av hissen i B-trappan. Det innebär att den nu fått en helt ny hisskorg med ny och fräsch inredning samt en ny motor.

Det pågår just nu installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter, vilket kommer färdigställas under våren 2024. Dörrarna är installerade och det kvarstår enbart målningsarbete och eventuell justering av dörrarna. I samband med installationen har postfack monterats i respektive entré. Installationen kommer såväl öka brandsäkerheten i huset som att göra det tystare i lägenheterna då man slipper ljud från trapphuset.

Under första kvartalet 2024 beställdes ett utbyte av ventilationsaggregat hos Zushi i syfte att få till en godkänd OVK för lokalen. Utbytet kommer att ske under det andra kvartalet 2024.

Föreningen har också genomfört åtgärder avseende elen i den lediga lokalen. Ett utbyte av ventilationsaggregatet i den aktuella lokalen pågår också för att få till en godkänd OVK. Styrelsen har beslutat att genomföra dessa åtgärder redan nu för att korta startsträckan för en ny hyresgäst och öka lokalens attraktivitet.

NRN R.T. A
1 10 10 A

Styrelsen har under 2023 sett över inlåningsräntan för föreningens konton. Sedan har de likvida medlen placerats där de ger bäst avkastning.

Med anledning av de för närvarande höga räntorna har styrelsen beslutat att tillfälligt pausa amorteringarna på lånen, detta möjliggörs av att föreningen har en låg skuldsättning. Så snart räntorna börjar gå ner har styrelsen för avsikt att återuppta amorteringarna.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2023 jämfört med 2022. Ingen höjning planeras för 2024.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	1 783 234
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 000
Årets resultat	-26 589
Summa balanserat resultat	1 547 645


Styrelsen föreslår följande disposition

Balansera i ny räkning	1 547 645
------------------------	-----------

NRV
AD AM
R.T.
3 (10)

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	1	2 434 564	2 413 179
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-1 610 413	-1 945 364
Fastighetsskatt		-141 565	-122 994
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-205 683	-205 683
Totala kostnader		-1 957 661	-2 274 041
Rörelseresultat		476 903	139 138
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 906	10 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 398	-161 904
Resultat efter finansiella poster		-26 589	-11 892
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre reparationsfond		0	-209 000
Årets resultat		-26 589	-220 892

R.T. 
NRV 4 (10)

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	20 391 129	20 596 812
Summa anläggningstillgångar		20 391 129	20 596 812

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		97 427	97 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	90 353	79 816
Summa kortfristiga fordringar		187 780	176 826

Kassa och bank	6	3 364 509	3 374 314
Summa omsättningstillgångar		3 552 289	3 551 140

Summa tillgångar		23 943 418	24 147 952
------------------	--	------------	------------

Eget kapital och skulder

7

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		5 833 762	5 833 762
Fond för yttre underhåll		2 578 404	2 369 404
		8 412 166	8 203 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 574 234	2 004 126
Årets resultat		-26 589	-220 892
Summa fritt eget kapital		1 547 645	1 783 234

Summa eget kapital		9 959 811	9 986 400
--------------------	--	-----------	-----------

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		85 197	172 544
Skulder till kreditinstitut	8, 10	13 427 420	13 573 775
Övriga skulder		101 982	58 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	369 008	356 556
Summa kortfristiga skulder		13 983 607	14 161 552

Summa eget kapital och skulder		23 943 418	24 147 952
--------------------------------	--	------------	------------

BE
NRV H
P.T.
M D JA
5 (10)

Kassaflödesanalys

2023-12-31 2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-26 589	-11 892
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	205 683	205 683

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

179 094 193 791

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-417	-12 220
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 537	-159
Förändring av leverantörsskulder	-87 347	127 207
Förändring av kortfristiga skulder	55 757	-154 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 550	154 372

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-146 355	-195 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-146 355	-195 140

Årets kassaflöde

-9 805 -40 768

Likvida medel vid årets början





3 374 314 3 415 082

Årets kassaflöde

-9 805 -40 768

Likvida medel vid årets slut

3 364 509 3 374 314

R.T. 
NRV  23 
V  6 (10)

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 525 872	1 525 872
Hyror lokaler	732 665	700 078
Debiterad fastighetsskatt	61 032	65 008
Debiterad sophantering och vatten	66 625	67 924
Hyror gästlägenhet och förråd	45 525	38 700
Överlåtelseavgifter och övriga intäkter	2 845	3 668
Försäkringsersättningar	0	11 929
	2 434 564	2 413 179

Not 2 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	94 013	83 707
Reparationer och löpande underhåll	173 914	225 679
Vattenskada	9 600	17 904
Planerat underhåll	244 868	633 685
Kabel-TV och bredband	119 024	91 674
Fjärrvärme	298 516	266 739
El	129 666	125 221
Vatten	117 196	94 157
Sophantering	126 752	127 290
Försäkring	48 347	51 506
Övriga förvaltningskostnader	67 709	66 794
Arvode för administrativ förvaltning	54 000	45 000
	1 483 605	1 829 356

NRV

R.T. 
11 02 JA
7 (10)

Not 3 Arvoden enligt stämmobeslut, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Arvoden och ersättningar	97 500	89 000
Arbetsgivaravgifter	29 308	27 008
	126 808	116 008

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 568 325	20 568 325
Utgående anskaffningsvärde	20 568 325	20 568 325
Ingående ackumulerad avskrivning	3 668 013	3 462 330
Årets avskrivning	205 683	205 683
Utgående ackumulerad avskrivning	3 873 696	3 668 013
 Mark		
Anskaffningsvärde mark	3 696 500	3 696 500
 Utgående planenligt värde	20 391 129	20 596 812

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

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Försäkringspremie	58 820	55 776
Kabel TV	31 533	24 040
	90 353	79 816

Not 6 Kassa och bank

	2023	2022
SBAB sparkonto	2 700 117	1 640 211
SEB företagskonto	664 392	1 734 103
	3 364 509	3 374 314

Not 7 Förändring av eget kapital

	2023	2022
Belopp vid årets ingång	9 986 400	9 998 292
Fond för yttre underhåll	0	209 000
Årets resultat	-26 589	-220 892
Belopp vid årets utgång	9 959 811	9 986 400

NRV
P.T. 20
A. H. 10

Not 8	Skulder till kreditinstitut		Förlängningsdag	Räntesats	Skuld
	Amort inom 1 år	Amort 2-5 år			
SEB		180 000	20241028*	4,62	2 475 000
SEB			20241028*	4,62	3 094 000
SEB		405 420	20241028*	4,62	5 020 420
SEB			20240928*	4,57	2 838 000
Summa	0	585 420			13 427 420

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

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntor för inteckningslån	20 264	13 885
Förutbetalda hyror och avgifter	236 210	230 482
El och värme	58 619	61 644
Arbetsgivaravgifter	29 308	27 008
Övriga poster	24 607	23 537
	369 008	356 556

Not 10 Ställda säkerheter avseende egna skulder

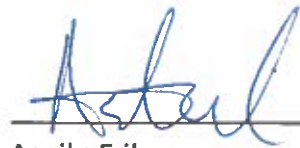
För egna skulder till kreditinstitut	2023	2022
Uttagna pantbrev i fastighet	28 760 000	28 760 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

NRV
R.T.
9 (10)

Helsingborg den 16 april 2024



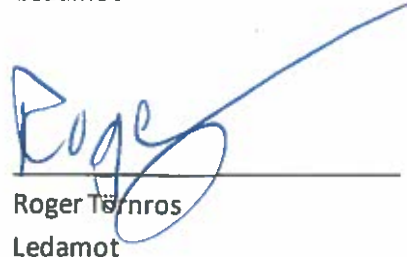
Linus Hannedahl
Styrelsens ordförande



Annika Eriksson
Ledamot



Jeanette Johansson
Ledamot



Roger Törnros
Ledamot

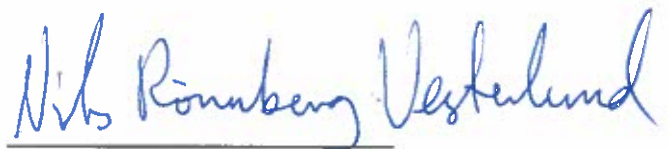


Sofia Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 april 2023



Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor



Nils Rönnberg Vesterlund
Av föreningsstämman vald revisor