

Årsredovisning för Brf Centrum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Centrum registrerades 1933-04-10. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el till de boende.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

1,5 rum och kök	8 st	404 m ²
2,5 rum och kök	8 st	582,6 m ²
3,5 rum och kök	2 st	199,6 m ²
Total bostadsarea uppgår till		1186,2 m ²
Total tomtarea uppgår till		943 m ²

Föreningen äger fastigheten Luthagen 38:6 med gatuadressen Ringgatan 14 A-B i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus i 4 våningar. Byggnaden är uppförd 1933. I föreningen finns även 1 gästrum med toalett/handfat tillgängligt för uthyrning.

Byggnaden värms upp av vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Byte av yttertak	1985
Grundförstärkning	1994
Stamreovering med uppförande av bastu	2000

Genomfört underhållsfortsättning

Totalrenovering av tvättstuga	2000
Installation av bredband	2000
Utbyte av termostat och ventiler på radiatorer i samtliga lägenheter	2008
Fönsterrenovering	2010
Uppgradering fiberteknik	2011
Renovering av källartrappor	2013
Renovering av fasader, balkonger & portar samt målning av plåttak	2015
Trapphusrenovering	2020
Relining	2021

Styrelsen

För tiden 1 januari - 17 maj 2022

Alice Felth	ordförande
Alice Engström	ledamot
Anna-Karin Bexelius	ledamot
Göran Engström	suppleant
Natsumiko Fujita	suppleant
Victor Larsson	suppleant

För tiden 17 maj - 31 december 2022

Alice Felth	ordförande
Fredrik Silberleitner	ledamot
Anna-Karin Bexelius	ledamot
Magdalena Sörle	ledamot
Göran Engström	suppleant
Natsumiko Fujita	suppleant
Victor Larsson	suppleant

Revisor

Olof Johannesson

Ekonomiservice & Konsultation

Valberedning

Gunnel Larsson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda styrelsemöten.

Avtal

Bodens Energi AB	Elhandel
If Skadeförsäkring AB	Fastighetsförsäkring
Infometric AB	Mätinsamling el
Mediator AB	Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning
ReturpapperCentralen i Uppsala HB	Renhållning
Sinnesfrid Städservice AB	Lokalvård
Skansholmen AB	Snöröjning
Telia Sverige AB	Kabel-TV, bredband & fastighetsstyrning
Uppsala Vatten och Avfall AB	Renhållning, vatten & avlopp
Vattenfall AB	Fjärrvärme & elnät

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).
Antal medlemmar vid årets början var 24 st, under året har 4 nya medlemmar tillkommit och 2 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 26 st.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 1 januari 2022.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning (tkr)	965	937	903	902
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	-249	-126	-133
Balansomslutning (tkr)	5 675	5 832	5 530	6 039
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	8,7%	7,5%	12,5%	13,5%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	4 191	4 342	3 926	4 103
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	730	716	695	682
Räntekänslighet *)	5,7%	6,1%	5,7%	6,0%

*) Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1% höjning i räntan på föreningens lån.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 29 584 kr, varav reparationer 56 784 kr.

Verksamheten under året

Plattsättning inne på gården.

Verksamheten under kommande år

Mindre renoveringar.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 905	287 862	322 929	-249 387
Disposition av 2021 års resultat		-199 721	-49 666	249 387
Årets resultat				53 128
Belopp årets utgång	<u>77 905</u>	<u>88 141</u>	<u>273 263</u>	<u>53 128</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	273 263
Årets resultat	<u>53 128</u>
	326 391

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	62 700
Ur yttre reparationsfonder ianspråk tas	-29 584
Till balanserat resultat överföres	<u>293 275</u>
	326 391

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER				
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2022</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
Årsavgifter	866 316		849 300	
Elintäkter	33 890		31 752	
Kabel-TV/bredbandsintäkter	55 728	955 934	55 728	936 780
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Försäkringsersättning			0	
Övriga intäkter	9 399	9 399	20 563	20 563
SUMMA INTÄKTER		<u>965 333</u>		<u>957 343</u>

RÖRELSENS KOSTNADER				
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-456 058	1	-472 220	
Administrationskostnader	-48 045		-46 344	
Fastighetsavgift	-27 342	-531 445 2	-26 262	-544 826
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-56 784		-43 714	
Planerat underhåll	-29 584	-86 368	-315 377	-359 091
Personalkostnader		-4 994 3		-4 098
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad		-232 076 4		-265 496
RÖRELSERESULTAT		110 450		-216 168
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	8 923		0	
Räntekostnader	-66 249	-57 326	-33 219	-33 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 124		-249 387
ÅRETS RESULTAT		<u>53 124</u>		<u>-249 387</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2022</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnaden	5 249 014	4	5 481 090	
Mark	30 500	5 279 514	30 500	5 511 590
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avräkning skatter och avgifter	376		274	
Fordran moms	2 014		2 915	
Förutb kostnader/uppl intäkter	45 331	5	27 677	
Övriga fordringar	8 000	55 721	7 746	38 612
Kassa och bank		<u>339 994</u>		<u>282 200</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 675 229</u>		<u>5 832 402</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	77 905		77 905	
Yttre reparationsfond	88 141	166 046	287 862	365 767
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	273 263		322 929	
Årets resultat	53 128	326 391	-249 387	73 542
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		0 6		0
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	4 970 000	6	5 150 000	
Leverantörsskulder	102 668		132 525	
Egna skatteskulder	2 838		2 416	
Upplupna kostnader	55 221	7	24 890	
Förskottsinbetalda hyror/avgifter	52 065	5 182 792	83 262	5 393 093
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>5 675 229</u>		<u>5 832 402</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande år redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått någon indikation på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	2,0%
Fastighetsförbättringar	ca 3,2%
Stamrenovering	3,0%
Grundförstärkning	1,0%
Utvändig renovering	2,5%
Trapphusrenovering	5,0%
Relining	5,0%

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 1 178 818 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel	17 722	20 688
Städ	29 628	41 589
Serviceavtal	3 969	4 760
El	48 269	48 741
Värme	178 868	179 973
Vatten	52 555	48 525
Renhållning	25 770	24 354
Försäkring	18 608	18 262
Kabel-TV/bredband	58 243	58 434
Extern revision	7 000	6 840
Övriga förvaltningskostnader	<u>15 426</u>	<u>20 054</u>
SUMMA	<u>456 058</u>	<u>472 220</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1933 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2021 uppgick till maximalt 1 429 kr/lgh och för 2022 maximalt 1 519 kr/lgh.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	4 994	4 098
SUMMA	<u>4 994</u>	<u>4 098</u>

NOT NR 4

Luthagen 38:6

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxeringsvärde:	26 600 000	20 400 000
Byggnadsvärde	12 400 000	10 000 000
Markvärde	<u>14 200 000</u>	<u>10 400 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>26 600 000</u>	<u>20 400 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	2022	2021
Byggnader	224 500	224 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-195 317	-190 827
Årets avskrivningar	<u>-4 490</u>	<u>-4 490</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 807	-195 317
Utgående restvärde enligt plan	<u>24 693</u>	<u>29 183</u>
Fastighetsförbättringar	1 484 932	1 484 932
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 482 460	-1 434 450
Årets avskrivningar	<u>-2 472</u>	<u>-48 010</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 484 932	-1 482 460
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>2 472</u>
Stamreovering 2000	2 750 000	2 750 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 815 000	-1 732 500
Årets avskrivningar	<u>-82 500</u>	<u>-82 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 897 500	-1 815 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>852 500</u>	<u>935 000</u>
Relining 2021		
Ingående anskaffningsvärde	484 656	0
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>484 656</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 656	484 656
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 115	0
Årets avskrivningar	<u>-24 233</u>	<u>-12 115</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 348	-12 115
Utgående restvärde enligt plan	<u>448 308</u>	<u>472 541</u>

		10(11)
Grundförstärkning 1993-1994	1 500 000	1 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 000	-485 000
Årets avskrivningar	<u>-15 000</u>	<u>-15 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-515 000	-500 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>985 000</u>	<u>1 000 000</u>
Bokfört värde:	2022	2021
Utvändig renovering 2015	3 125 426	3 125 426
Ingående ackumulerade avskrivningar	-546 952	-468 816
Årets avskrivningar	<u>-78 136</u>	<u>-78 136</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625 088	-546 952
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 500 338</u>	<u>2 578 474</u>
Trapphusrenovering 2020		
Ingående anskaffningsvärde	504 902	504 902
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	504 902	504 902
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 482	-16 237
Årets avskrivningar	<u>-25 245</u>	<u>-25 245</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 727	-41 482
Utgående restvärde enligt plan	<u>438 175</u>	<u>463 420</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>5 249 014</u>	<u>5 481 090</u>

NOT NR 5

Förutbet kostnader/Uppl intäkter

	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	25 973	18 608
Returpapperscentralen	4 634	4 172
Telia Sverige AB	4 850	<u>4 897</u>
Fastum	<u>9 875</u>	
SUMMA	<u>45 332</u>	<u>27 677</u>

NOT NR 6

			11(11)
			<u>Skulder kreditinstitut</u>
	<u>Räntejustering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2023-04-06	2,31%	2 435 000
Nordea	2023-01-20	2,41%	2 535 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>4 970 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			-4 970 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			0

NOT NR 7

<u>NOT NR 7</u>	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupen räntekostnad	25 719	7 196
Upplupen kostnad el	1 839	0
Upplupen kostnad städ	2 469	0
Upplupet revisionsarvode 2020	6 400	6 400
Upplupet revisionsarvode 2021	6 800	6 800
Upplupet revisionsarvode 2022	7 000	0
Upplupet styrelsearvode 2022	<u>4 994</u>	
Upplupna styrelsearvoden	4 994	4 494
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>55 221</u>	<u>20 396</u>

NOT NR 8

			<u>Ställda säkerheter</u>
Fastighetsinteckningar	5 845 000		5 845 000

NOT NR X

<u>NOT NR X</u>		<u>Eventualförpliktelser</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Eventualförpliktelser		Inga	Inga
Uppsala den 28 / 3	2023		


Alice Felth


Fredrik Silberleitner


Anna-Karin Bexelius


Magdalena Sörle

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 28/3 2023


Olof Johansson
Ekonomiservice & Konsultation

Brf Centrum

	Budget 2023	Budget 2022	Utfall 2022
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	909 300	866 000	866 316
Elintäkter	39 000	39 000	33 890
TV/Bredbandsintäkter	62 000	56 000	55 728
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	0	0	8 923
<u>Övriga intäkter</u>			
Försäkringsersättning	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	9 399
Summa intäkter	1 010 300	961 000	974 256
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel	27 000	27 000	17 722
Städ	32 000	31 000	29 628
Obligatoriska besiktningar	0	0	0
Serviceavtal	6 000	5 000	3 969
Löpande underhåll	30 000	30 000	56 784
Periodiskt underhåll	0	0	29 584
Elektricitet	55 000	54 000	48 269
Uppvärmning	197 000	185 000	178 868
Vatten	57 000	56 000	52 555
Renhållning	36 000	34 000	25 770
Försäkringar	21 000	19 000	18 608
Kabel-TV/bredband	62 000	59 000	58 243
Förbrukningsinventarier	0	0	0
Extern revision	7 000	7 000	7 000
Redovisningstjänster	50 000	48 000	47 736
Fastighetsavgift	30 000	27 000	27 342
Övriga förvaltningskostnader	0	18 000	15 426
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styr. o rev	5 000	5 000	4 994
Sociala avgifter	0	0	
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	232 000	232 000	232 076
Räntekostnader	103 000	34 000	66 249
Summa kostnader	950 000	871 000	920 823
Årets över/underskott	60 300	90 000	53 433
<u>I resultatdispositionen</u>			
Avsättning yttre rep fond	62 700	62 700	62 700
Ianspråktagande yttre rep fond	0	0	
Resultat efter avsättning fond	-2 400	27 300	-9 267

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Centrum, org.nr. 717600-2066

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 28 april 2023



Olof Johannesson

Revisor