

Årsredovisning för Brf Centrum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse 2019

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.

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
Stamrenovering med uppförande av bastu	2000
Totalrenovering av tvättstuga	2000
Installation av bredband	2000
Utbyte av termostat och ventiler på radiatorerna i samtliga lägenheter	2008

Fönsterrenovering	2010
Uppgradering fiberteknik	2011
Renovering av källartrappor	2013
OVK-besiktning	2013
Renovering av fasader, balkonger och portar samt målning av plåttak	2015

Styrelsen

För tiden 1 januari - 26 juni

Claes Andersson	ordförande
Daniel Bohm	ledamot
Per Sandström	ledamot, avgått under året
Elin Andersson-Gran	suppleant
Gunnel Larsson	suppleant

För tiden 26 juni - 31 december

Gunilla Arveby	ordförande
Daniel Bohm	ledamot
Gunnel Larsson	ledamot
Claes Andersson	suppleant
Natsumiko Fujita	suppleant

Revisor

Olof Johannesson

Ekonomiservice & Konsultation

Valberedning

Lennart Dencker
Kerstin Weiberg

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Avtal

Lokalvården sköts av Städarna Sverige AB. Föreningen har bredband genom Telia.

Skansholmen AB har ansvarat för snöröjning och grusning. Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 4 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).

Antal medlemmar vid årets början var 22 st, under året har 5 st nya medlemmar tillkommit och 4 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 23 st.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	902	851	880	883
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-133	65	64	28
Balansomslutning (tkr)	6 039	6 228	6 375	6 536
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	13,5%	15,2%	13,8%	12,5%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	4 103	4 280	4 458	4 635
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	682	682	682	682
Räntekänslighet *)	6,0	6,3		

*) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 220 441 kr, varav reparationer 78 641 kr.

Verksamheten under året

Vår- och höststädning har genomförts.

Verksamheten under kommande år

Byte av plattläggning. Ommålning av sophus. Renovering av trapphus.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 905	365 672	438 652	65 074
Disposition av 2018 års resultat		62 700	2 374	-65 074
Årets resultat				-133 002
Belopp årets utgång	<u>77 905</u>	<u>428 372</u>	<u>441 026</u>	<u>-133 002</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	441 026
Årets resultat	<u>-133 002</u>
	308 024

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	62 700
Ur yttre reparationsfonder ianspråk tas	-139 200
Till balanserat resultat överföres	<u>384 524</u>
	308 024

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER				
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	808 416		808 416	
Elintäkter	44 958		42 767	
TV/Bredbandsintäkter	48 384	901 758	0	851 183
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		0		44 508
SUMMA INTÄKTER		<u>901 758</u>		<u>895 691</u>

RÖRELSENS KOSTNADER				
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-474 583	1	-441 895	
Administrationskostnader	-43 687		-42 410	
Fastighetsavgift	-24 786	-543 056 2	-24 066	-508 371
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-78 641		-8 264	
Planerat underhåll	-141 800	-220 441	-47 312	-55 576
Personalkostnader		-3 496 3		-3 688
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad		-228 136 4		-228 136
RÖRELSERESULTAT		-93 371		99 920
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-39 631	-39 631	-34 846	-34 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 002		65 074
ÅRETS RESULTAT		<u>-133 002</u>		<u>65 074</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnaden	5 001 401	4	5 229 537	
Mark	30 500		30 500	
Pågående ny-, om-, tillbyggnad	101 407	5 133 308	0	5 260 037
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avräkning skatter och avgifter	382		388	
Förutb kostnader/uppl intäkter	22 949	5	21 091	
Övriga fordringar	13 096	36 427	13 639	35 118
Kassa och bank		<u>869 647</u>		<u>933 158</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 039 382</u>		<u>6 228 313</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	77 905		77 905	
Yttre reparationsfond	428 372	506 277	365 672	443 577
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	441 026		438 652	
Årets resultat	-133 002	308 024	65 074	503 726
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		4 657 500	6	4 867 500
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	210 000		210 000	
Leverantörsskulder	252 797		104 271	
Egna skatteskulder	2 121		2 105	
Upplupna kostnader	25 818	7	25 035	
Förskottsinbetalda hyror/avgifter	76 845	567 581	72 099	413 510
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>6 039 382</u>		<u>6 228 313</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. 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%
Stamreovering	3,0%
Grundförstärkning	1,0%
Utvändig reovering	2,5%

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 till 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>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel	9 500	8 719
Städ	50 307	49 080
Obligatoriska besiktningar	24 375	0
Serviceavtal	1 688	0
El	65 259	55 105
Värme	163 991	162 726
Vatten	47 895	57 302
Sophämtning	26 859	27 064
Försäkring	16 038	16 012
Kabel-TV/bredband	50 955	48 564
Förbrukningsinventarier	0	0
Extern revision	5 200	4 165
Övriga förvaltningskostnader	<u>12 516</u>	<u>13 158</u>
SUMMA	<u>474 583</u>	<u>441 895</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1933 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1.377 kr/lgh.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	3 496	4 488
Sociala avgifter	0	-800
SUMMA	<u>3 496</u>	<u>3 688</u>

NOT NR 4

Luthagen 38:6

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taxeringsvärde:	20 400 000	15 600 000
Byggnadsvärde	10 000 000	8 600 000
Markvärde	<u>10 400 000</u>	<u>7 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>20 400 000</u>	<u>15 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	20 400 000	15 600 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggnader	224 500	224 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-181 847	-177 357
Årets avskrivningar	<u>-4 490</u>	<u>-4 490</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 337	-181 847
Utgående restvärde enligt plan	<u>38 163</u>	<u>42 653</u>

Fastighetsförbättringar	1 484 932	1 484 932
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 338 430	-1 290 420
Årets avskrivningar	<u>-48 010</u>	<u>-48 010</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 386 440	-1 338 430
Utgående restvärde enligt plan	<u>98 492</u>	<u>146 502</u>

8(9)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stamrenovering 2000	2 750 000	2 750 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 567 500	-1 485 000
Årets avskrivningar	<u>-82 500</u>	<u>-82 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 650 000	-1 567 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 100 000</u>	<u>1 182 500</u>
Grundförstärkning 1993-1994	1 500 000	1 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-455 000	-440 000
Årets avskrivningar	<u>-15 000</u>	<u>-15 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-470 000	-455 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 030 000</u>	<u>1 045 000</u>
Utvändig renovering 2015	3 125 426	3 125 426
Ingående ackumulerade avskrivningar	-312 544	-234 408
Årets avskrivningar	<u>-78 136</u>	<u>-78 136</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-390 680	-312 544
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 734 746</u>	<u>2 812 882</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>5 001 401</u>	<u>5 229 537</u>

NOT NR 5

Förutbet. kostnader/Uppl. intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbetalda försäkringspremier	17 749	16 038
Returpapperscentralen	1 046	1 005
Ragn-Sells	105	0
Telia	<u>4 049</u>	<u>4 048</u>
SUMMA	<u>22 949</u>	<u>21 091</u>

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2020-01-13	0,66%	2 640 000
Nordea	2020-01-13	0,66%	355 250
Nordea	2020-02-16	0,79%	<u>1 872 250</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>4 867 500</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-210 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>4 657 500</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024-12-31			3 817 500

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupen räntekostnad	6 723	6 076
Upplupet revisionsarvode 2016	0	4 565
Upplupet revisionsarvode 2017	4 800	4 800
Upplupet revisionsarvode 2018	5 100	5 100
Upplupet revisionsarvode 2019	5 200	0
Upplupna styrelsearvoden	<u>3 995</u>	<u>4 494</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>25 818</u>	<u>25 035</u>

NOT NR 8

Ställda säkerheter

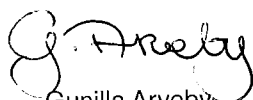
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	5 845 000	5 845 000

NOT NR 9

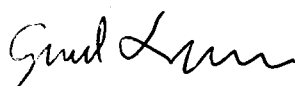
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 25/3 2020


Gunilla Arveby


Daniel Bohm


Gunnel Larsson

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 8/6 2020


Olof Johansson
Ekonomiservice & Konsultation

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2019. 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 8 juni 2020



Olof Johansson

Revisor

Brf Centrum

	Budget 2020	Budget 2019	Utfall 2019
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	809 000	809 000	808 416
Elintäkter	42 000	42 000	44 958
TV/Bredbandsintäkter	52 000	48 000	48 384
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	0	0	0
<u>Övriga intäkter</u>			
Övriga intäkter	0	0	0
Summa intäkter	903 000	899 000	901 758
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel	15 000	15 000	9 500
Städ	52 000	51 000	50 307
Obligatoriska besiktningar	0	20 000	24 375
Serviceavtal	0	0	1 688
Löpande underhåll	20 000	20 000	78 641
Periodiskt underhåll	0	190 000	141 800
Elektricitet	69 000	66 000	65 259
Uppvärmning	168 000	163 000	163 991
Vatten	54 000	53 000	47 895
Renhållning	29 000	29 000	26 859
Försäkringar	18 000	16 000	16 038
Kabel-TV/bredband	56 000	50 000	50 955
Extern revision	6 000	6 000	5 200
Redovisningstjänster	45 000	44 000	43 687
Fastighetsavgift	26 000	25 000	24 786
Övriga förvaltningskostnader	13 000	12 000	12 516
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styr. o rev	4 000	4 000	3 496
Sociala avgifter	0	0	0
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	245 000	228 000	228 136
Räntekostnader	48 000	63 000	39 631
Summa kostnader	868 000	1 055 000	1 034 760
Årets över/underskott	35 000	-156 000	-133 002
<u>I resultatdispositionen</u>			
Avsättning yttre rep fond	63 000	63 000	62 700
lanspråktagande yttre rep fond	0	190 000	139 200
Resultat efter avsättning fond	-28 000	-29 000	-56 502