

Årsredovisning för Brf Centrum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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
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
Trapphusrenovering	2020

Styrelsen

För tiden 1 januari - 23 juni 2020

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

För tiden 23 juni - 31 december 2020

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

Revisor

Olof Johannesson

Ekonomiservice & Konsultation

Valberedning

Per Sandström
Kerstin Weiberg

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.
Styrelsen har under året haft 8 st 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 lägenhetsförteckning.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 1 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

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

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 juli 2020.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	903	902	851	880
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-126	-133	65	64
Balansomslutning (tkr)	5 530	6 039	6 228	6 375
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	12,5%	13,5%	15,2%	13,8%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	3 926	4 103	4 280	4 458
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	695	682	682	682
Räntekänslighet *)	5,7%	6,0%	6,3%	

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

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 250 074 kr, varav reparationer 24 444 kr.

Verksamheten under året

Trapphusrenovering inkl elarbeten källare och trapphus.

Rensning av ventilationskanal.

Frånluftsventilation källare och gästrum.

Målning av sophus

Verksamheten under kommande år

Reparation av tak.

Byte av takfönster.

Målning av fönster.

Relining av utgående avlopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- -tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 905	428 372	441 026	-133 002
Disposition av 2019 års resultat		-76 500	-56 502	133 002
Årets resultat				-125 605
Belopp årets utgång	<u>77 905</u>	<u>351 872</u>	<u>384 524</u>	<u>-125 605</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	384 524
Årets resultat	<u>-125 605</u>
	258 919

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	62 700
Ur yttre reparationsfonder ianspråk tas	-126 710
Till balanserat resultat överföres	<u>322 929</u>
	258 919

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER				
Nettoomsättning	2020	Not	2019	
Årsavgifter	816 504		808 416	
Elintäkter	33 985		44 958	
Kabel-TV/bredbandsintäkter	52 056	902 545	48 384	901 758
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Försäkringsersättning	35 454		0	
Övriga intäkter	60	35 514	0	0
SUMMA INTÄKTER		<u>938 059</u>		<u>901 758</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-454 146	1	-474 583	
Administrationskostnader	-44 993		-43 687	
Fastighetsavgift	-25 722	-524 861 2	-24 786	-543 056
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-24 444		-78 641	
Planerat underhåll	-225 630	-250 074	-141 800	-220 441
Personalkostnader		-3 496 3		-3 496
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad		-244 373 4		-228 136
RÖRELSERESULTAT		-84 745		-93 371
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-40 860	-40 860	-39 631	-39 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 605		-133 002
ÅRETS RESULTAT		<u>-125 605</u>		<u>-133 002</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnaden	5 261 930	4	5 001 401
Mark	30 500		30 500
Pågående ny-, om-, tillbyggnad	0	5 292 430	101 407
			5 133 308
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkning skatter och avgifter	280		382
Fordran moms	3 685		0
Förutb kostnader/uppl intäkter	23 509	5	22 949
Övriga fordringar	24 345	51 819	13 096
			36 427
Kassa och bank		<u>186 114</u>	<u>869 647</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 530 363</u>	<u>6 039 382</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	77 905		77 905
Yttre reparationsfond	351 872	429 777	428 372
			506 277
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	384 524		441 026
Årets resultat	-125 605	258 919	-133 002
			308 024
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		0 6	4 657 500
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	4 657 500	6	210 000
Leverantörsskulder	69 539		252 797
Egna skatteskulder	2 120		2 121
Upplupna kostnader	29 483	7	25 818
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	83 025	4 841 667	76 845
			567 581
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>5 530 363</u>	<u>6 039 382</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

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

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%
Trapphusreovering	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>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel	23 807	9 500
Städ	44 432	50 307
Obligatoriska besiktningar	0	24 375
Serviceavtal	1 562	1 688
El	50 483	65 259
Värme	157 294	163 991
Vatten	50 740	47 895
Sophämtning	34 301	26 859
Försäkring	17 749	16 038
Kabel-TV/bredband	57 388	50 955
Förbrukningsinventarier	598	0
Extern revision	6 602	5 200
Övriga förvaltningskostnader	<u>9 190</u>	<u>12 516</u>
SUMMA	<u>454 146</u>	<u>474 583</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1933 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2019 uppgick till maximalt 1 377 kr/lgh och för 2019 maximalt 1 429 kr/lgh.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	3 496	3 496
SUMMA	<u>3 496</u>	<u>3 496</u>

NOT NR 4

Luthagen 38:6

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde:	20 400 000	20 400 000
Byggnadsvärde	10 000 000	10 000 000
Markvärde	<u>10 400 000</u>	<u>10 400 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>20 400 000</u>	<u>20 400 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	20 400 000	15 600 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader	224 500	224 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-186 337	-181 847
Årets avskrivningar	<u>-4 490</u>	<u>-4 490</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 827	-186 337
Utgående restvärde enligt plan	<u>33 673</u>	<u>38 163</u>

Fastighetsförbättringar	1 484 932	1 484 932
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 386 440	-1 338 430
Årets avskrivningar	<u>-48 010</u>	<u>-48 010</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 434 450	-1 386 440
Utgående restvärde enligt plan	<u>50 482</u>	<u>98 492</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stamrenovering 2000	2 750 000	2 750 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 650 000	-1 567 500
Årets avskrivningar	<u>-82 500</u>	<u>-82 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 732 500	-1 650 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 017 500</u>	<u>1 100 000</u>
 Grundförstärkning 1993-1994	 1 500 000	 1 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-470 000	-455 000
Årets avskrivningar	<u>-15 000</u>	<u>-15 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-485 000	-470 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 015 000</u>	<u>1 030 000</u>
 Utvändig renovering 2015	 3 125 426	 3 125 426
Ingående ackumulerade avskrivningar	-390 680	-312 544
Årets avskrivningar	<u>-78 136</u>	<u>-78 136</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-468 816	-390 680
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 656 610</u>	<u>2 734 746</u>
 Trapphusrenovering 2020		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	<u>504 902</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	504 902	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-16 237</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 237	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>-16 237</u>	<u>0</u>
 SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	 <u>5 261 930</u>	 <u>5 001 401</u>

NOT NR 5

Förutbet kostnader/Uppl intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förutbetalda försäkringspremier	18 262	17 749
Returpapperscentralen	5 247	1 046
Ragn-Sells	0	105
Telia	<u>0</u>	<u>4 049</u>
SUMMA	<u>23 509</u>	<u>22 949</u>

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2021-01-13	0,69%	270 250
Nordea	2021-04-06	0,63%	2 560 000
Nordea	2021-11-16	0,79%	1 827 250
SUMMA FASTIGHETSLÅN			4 657 500
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			-4 657 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			0
Beräknad låneskuld 2025-12-31			3 607 500

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Upplupen räntekostnad	5 812	6 723
Upplupen kostnad kabel-TV/bredband	8 244	0
Upplupen kostnad snöröjning	1 500	0
Upplupen kostnad konsultarvode	3 572	0
Upplupet revisionsarvode 2017	0	4 800
Upplupet revisionsarvode 2018	0	5 100
Upplupet revisionsarvode 2019	0	5 200
Upplupet revisionsarvode 2020	6 360	0
Upplupna styrelsearvoden	3 995	3 995
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	29 483	25 818

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar	5 845 000	5 845 000

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte kommer att ha en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året.

Uppsala den 13/04 2021

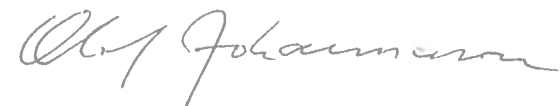

Gunilla Arveby


Daniel Bohm


Gunnel Larsson

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 4/5 2021


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 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna 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 4 maj 2021



Olof Johansson

Revisor