

Årsredovisning för Brf Centrum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 underhåll fortsättning

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 - 27 maj 2021

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

För tiden 27 maj - 31 december 2021

Alice Felth	ordförande
Alice Engström	ledamot
Anna-Karin Bexelius	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 2021-05-27.
Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda styrelsemöten.

Avtal

Bodens Energi AB
If Skadeförsäkring AB
Infometric AB
Mediator AB
ReturpapperCentralen i Uppsala HB
Sinnesfrid Städservice AB
Skansholmen AB
Telia Sverige AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall AB

Elhandel
Fastighetsförsäkring
Mätinsamling el
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning
Renhållning
Lokalvård
Snöröjning
Kabel-TV, bredband & fastighetsstyrning
Renhållning, vatten & avlopp
Fjärrvärme & elnät

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 5 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).
Antal medlemmar vid årets början var 23 st, under året har 7 nya medlemmar tillkommit och 6 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 24 st.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2021.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning (tkr)	937	903	902	851
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-249	-126	-133	65
Balansomslutning (tkr)	5 832	5 530	6 039	6 228
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	7,5%	12,5%	13,5%	15,2%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	4 342	3 926	4 103	4 280
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	716	695	682	682
Räntekänslighet *)	6,1%	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 359 091 kr, varav reparationer 43 714 kr.

Verksamheten under året

Reparation av tak.
Byte av takfönster.
Målning av fönster.
Relining av utgående avlopp.

Verksamheten under kommande år

Bygga ny plats för sopkärl på gården.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara -tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 905	351 872	384 524	-125 605
Disposition av 2020 års resultat		-64 010	-61 595	125 605
Årets resultat				-249 387
Belopp årets utgång	<u>77 905</u>	<u>287 862</u>	<u>322 929</u>	<u>-249 387</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	322 929
Årets resultat	<u>-249 387</u>
	73 542

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	62 700
Ur yttre reparationsfonder ianspråk tas	-262 421
Till balanserat resultat överföres	<u>273 263</u>
	73 542

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER		
	2021	Not	2020
Årsavgifter	849 300		816 504
Elintäkter	31 752		33 985
Kabel-TV/bredbandsintäkter	55 728	936 780	52 056
			902 545
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Försäkringsersättning	0		35 454
Övriga intäkter	20 563	20 563	60
			35 514
SUMMA INTÄKTER		<u>957 343</u>	<u>938 059</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-472 220	1	-454 146	
Administrationskostnader	-46 344		-44 993	
Fastighetsavgift	-26 262	-544 826 2	-25 722	-524 861
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-43 714		-24 444	
Planerat underhåll	-315 377	-359 091	-225 630	-250 074
Personalkostnader		-4 098 3		-3 496
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad		-265 496 4		-244 373
RÖRELSERESULTAT		-216 168		-84 745
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-33 219	-33 219	-40 860	-40 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-249 387		-125 605
ÅRETS RESULTAT		<u>-249 387</u>		<u>-125 605</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2021	Not	2020	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnaden	5 481 090	4	5 261 930	
Mark	30 500	5 511 590	30 500	5 292 430
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkning skatter och avgifter	274		280	
Fordran moms	2 915		3 685	
Förutb kostnader/uppl intäkter	27 677	5	23 509	
Övriga fordringar	7 746	38 612	24 345	51 819
Kassa och bank		<u>282 200</u>		<u>186 114</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 832 402</u>		<u>5 530 363</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	77 905		77 905	
Yttre reparationsfond	287 862	365 767	351 872	429 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	322 929		384 524	
Årets resultat	-249 387	73 542	-125 605	258 919
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		0 6		0
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	5 150 000	6	4 657 500	
Leverantörsskulder	132 525		69 539	
Egna skatteskulder	2 416		2 120	
Upplupna kostnader	24 890	7	29 483	
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	83 262	5 393 093	83 025	4 841 667
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>5 832 402</u>		<u>5 530 363</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. 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	
	2021	2020
Fastighetsskötsel	20 688	23 807
Städ	41 589	44 432
Obligatoriska besiktningar	0	0
Serviceavtal	4 760	1 562
El	48 741	50 483
Värme	179 973	157 294
Vatten	48 525	50 740
Renhållning	24 354	34 301
Försäkring	18 262	17 749
Kabel-TV/bredband	58 434	57 388
Förbrukningsinventarier	0	598
Extern revision	6 840	6 602
Övriga förvaltningskostnader	<u>20 054</u>	<u>9 190</u>
SUMMA	<u>472 220</u>	<u>454 146</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1933 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2020 uppgick till maximalt 1 429 kr/lgh och för 2021 maximalt 1 459 kr/lgh.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2021	2020
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	4 098	3 496
SUMMA	<u>4 098</u>	<u>3 496</u>

NOT NR 4

Luthagen 38:6

	2021	2020
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	20 400 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	2021	2020
Byggnader	224 500	224 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-190 827	-186 337
Årets avskrivningar	<u>-4 490</u>	<u>-4 490</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 317	-190 827
Utgående restvärde enligt plan	<u>29 183</u>	<u>33 673</u>
Fastighetsförbättringar	1 484 932	1 484 932
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 434 450	-1 386 440
Årets avskrivningar	<u>-48 010</u>	<u>-48 010</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 482 460	-1 434 450
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 472</u>	<u>50 482</u>
Stamreovering 2000	2 750 000	2 750 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 732 500	-1 650 000
Årets avskrivningar	<u>-82 500</u>	<u>-82 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 815 000	-1 732 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>935 000</u>	<u>1 017 500</u>
Relining 2021		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	<u>484 656</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 656	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-12 115</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 115	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>472 541</u>	<u>0</u>
Grundförstärkning 1993-1994	1 500 000	1 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-485 000	-470 000
Årets avskrivningar	<u>-15 000</u>	<u>-15 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 000	-485 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 000 000</u>	<u>1 015 000</u>

Bokfört värde:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utvändig renovering 2015	3 125 426	3 125 426
Ingående ackumulerade avskrivningar	-468 816	-390 680
Årets avskrivningar	-78 136	-78 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-546 952	-468 816
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 578 474</u>	<u>2 656 610</u>

Trapphusrenovering 2020

Ingående anskaffningsvärde	504 902	0
Årets anskaffningar	0	<u>504 902</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	504 902	504 902
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 237	0
Årets avskrivningar	-25 245	-16 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 482	-16 237
Utgående restvärde enligt plan	<u>463 420</u>	<u>488 665</u>

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE 5 481 090 5 261 930

NOT NR 5

Förutbet kostnader/Uppl intäkter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Förutbetalda försäkringspremier	18 608	18 262
Returpapperscentralen	4 172	5 247
Telia Sverige AB	<u>4 897</u>	0
SUMMA	<u>27 677</u>	<u>23 509</u>

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejustering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2022-04-06	0,64%	2 500 000
Nordea	2022-04-20	0,61%	2 500 000
Nordea	2022-10-04	0,64%	<u>150 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>5 150 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			-5 150 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			0
Beräknad låneskuld 2026-12-31			4 100 000

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Upplupen räntekostnad	7 196	5 812
Upplupen kostnad kabel-TV/bredband	0	8 244
Upplupen kostnad snöröjning	0	1 500
Upplupen kostnad konsultarvode	0	3 572
Upplupet revisionsarvode 2020	6 400	6 360
Upplupet revisionsarvode 2021	6 800	0
Upplupna styrelsearvoden	<u>4 494</u>	<u>3 995</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>24 890</u>	<u>29 483</u>

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsinteckningar	5 845 000	5 845 000

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Uppsala den **20 / 3** 2022

Alice Felth

Alice Engström

Anna-Karin Bexelius

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den **3 maj 2022**

Olof Johannesson
Ekonomiservice & Konsultation