

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Central-Bostadsrättsföreningen i Sthlm

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1897-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Sandefeldt	Ordförande
Elinor Blomberg	Ledamot
Max Frydén	Ledamot
Erik Jahn	Ledamot
Jakob Ohlsson	Ledamot
Karl-Axel Mattsson	Suppleant
Nina Milerad	Suppleant
Anna Tran	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Ordinarie Extern	BoRevision
Josefine Wiebe	Suppleant Extern	BoRevision
Christopher Thordson	Suppleant Intern	

Valberedning

Åsa Bergman
Ola Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelarbacken större 8	1880	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

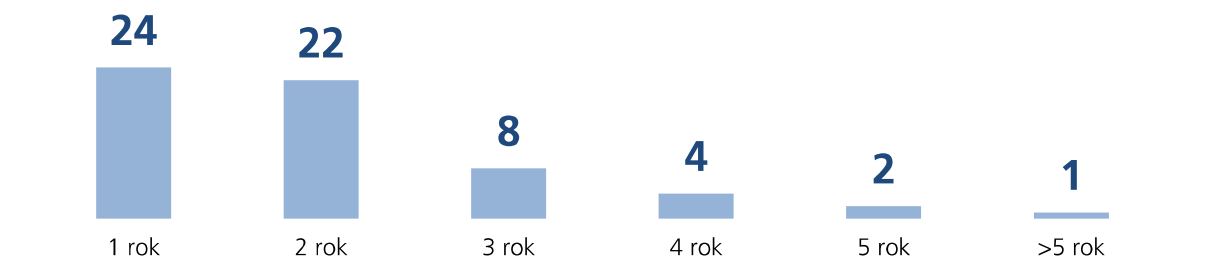
Fastigheten bebyggdes 1882 - 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 269 m², varav 3 269 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Cykel- och barnvagnsförråd
Sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av portik	2022	Isolering, ytskikt, belysning
Renovering av tvättstuga - ytskikt	2022	
Renovering av cykel- och barnvagnsförråd	2022	
Trapphusrenovering	2021 - 2022	Ytskikt, belysning och beslag
Installation av hissar	2018 - 2019	
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter	2018 - 2019	
Fastighetsnät fiber	2018 - 2019	Stadsnät
Omläggning av tak	2018 - 2019	
Brandskyddsundersökning	2014	Åtg. i vissa lgh
Renovering av terrass	2012 - 2013	Slutbesiktigad 2014
Renovering av mur mot grannfastighet	2010 - 2011	Slutfört 2012
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av låssystem	2022/2023	Pågår
Fönsterrenovering	2022/2024	
Entrédörrar	2023	
Soprum	2023/2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv-leverantör	Tele2
Teknisk förvaltning	Kronohammaren AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Elis mattor
Trappstädning	Samhall
Bredband	Stockholms stadsnät

Föreningens ekonomi

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till Alla Brf fr o m årsskiftet 2022/2023. Föreningen har erhållit delutbetalning av energieffektiviseringsbidrag. Bidraget är dock villkorat med färdigställandedatum. Det är oklart om föreningen hinner färdigställa alla arbeten i tid och klara kravet på att åstadkomma en energieffektivisering på 20%.

Ingen överenskommelse har ännu träffats med bolaget som genomförde vindsombyggnaden vilket gör att fakturor som föreningen har bestridit fortfarande ligger med i redovisningen.

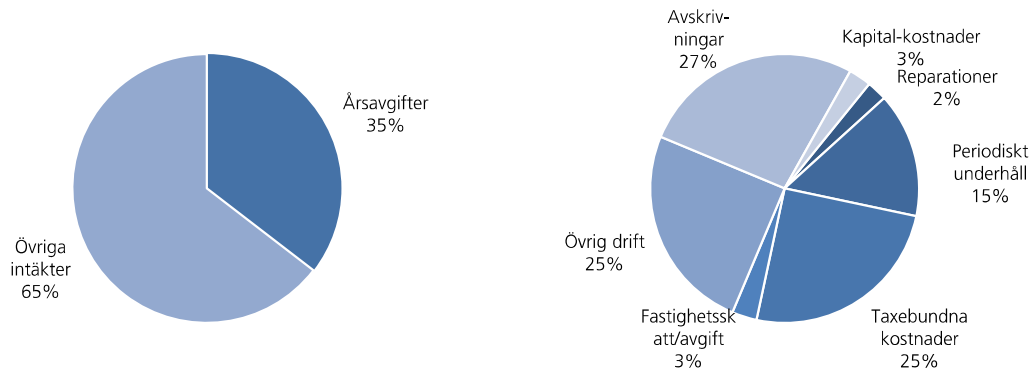
Föreningen har en pågående diskussion avseende ersättning för teknisk förvaltning vilket innebär att fakturor för teknisk förvaltning 2021 och 2022 inte har belastat resultatet under 2021 eller 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-06-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 351 907	2 888 402
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 010 683	1 693 438
Finansiella intäkter	11 023	552
Minskning kortfristiga fordringar	0	182 773
Ökning av långfristiga skulder	0	9 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	3 364 820	0
	5 386 526	10 876 762
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 794 217	2 128 896
Finansiella kostnader	68 409	51 820
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 106 678	1 030 364
Ökning av kortfristiga fordringar	880	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	202 177
	3 970 184	3 413 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 768 250	10 351 907
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 416 343	7 463 505

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för fastigheten samt börjat gå igenom föreningens olika avtal. Avgiften höjdes med 30% för att möta de högra kostnaderna och framtida underhåll. Föreningen byter ekonomisk förvaltare vid årskiftet samt har tecknat ett nytt avtal med Elis mattor (fd Berendsen) för entrémattor i alla trapphus.

Under året har föreningen färdigställt renoveringen av alla trapphus med nytt ytskikt, belysning och beslag. Renovering av cykel- och barnvagnsförråd på gården innefattande omläggning av tak, paneler, belysning och ny dörr. I entréportiken har taket isolerats, väggar och tak putsats samt att den gamla golvbeläggningen av asfalt har ersatts

med gatsten. Nya tidsenliga armaturer har satts upp i portiken. Byte till ett nytt låssystem för fastigheten har påbörjats och kommer att färdigställas under 2023.

Under hösten har en två-årsbesiktning genomförts av vindsombyggnaden med tillhörande lägenheter och stadsvillan.

Föreningen har ansökt om och erhållit energieffektiviseringsbidrag på 6 689 588 kr för kommande arbeten som byte av fönster, renovering av entrédörrar, injustering av värmesystem samt övriga energieffektiviseringsåtgärder. Förskott på 3 344 794 kr av stödet har betalats ut till föreningen. Arbetena måste slutföras innan februari 2025 och generera en energibesparing om minst 20 % för att bidraget skall kunna nyttjas.

Gårdsaktiviteter: Två städdagar har genomförts där föreningens medlemmar gemensamt har rensat och städlat gård och terrass.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	580	505	471	472
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 753	2 753	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	25	20	13	17
Värmekostnad/m ² totalyta	137	169	144	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	16	0	0
Soliditet (%)	61	66	80	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-524	-1 165	-708	-904
Nettoomsättning (tkr)	1 997	1 682	1 582	1 576

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 269 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	315 630	0	0	315 630
Uppskrivningsfond	7 838 000	0	0	7 838 000
Upplåtelseavgifter	31 957 192	0	0	31 957 192
Fond för yttre underhåll	2 117 421	441 000	-91 059	1 767 480
S:a bundet eget kapital	42 228 244	441 000	-91 059	41 878 303
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 184 408	-441 000	-1 073 692	-7 669 716
Årets resultat	-523 839	-523 839	1 164 751	-1 164 751
S:a ansamlad förlust	-9 708 246	-964 839	91 059	-8 834 467
S:a eget kapital	32 519 997	-523 839	0	33 043 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-523 839
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 743 407
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-441 000
summa balanserat resultat	-9 708 246

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	383 060
att i ny räkning överförs	-9 325 186

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 997 185	1 681 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 498	11 757
Summa rörelseintäkter		2 010 683	1 693 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 460 879	-1 296 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 619	-696 516
Personalkostnader	Not 6	-157 704	-136 017
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-682 920	-678 025
Summa rörelsekostnader		-2 477 121	-2 806 906
RÖRELSERESULTAT		-466 438	-1 113 468
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 023	552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 409	-51 820
Summa finansiella poster		-57 385	-51 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-523 824	-1 164 736
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-15	-15
		-15	-15
ÅRETS RESULTAT		-523 839	-1 164 751

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,18	30 374 907	28 507 446
Pågående byggnation	Not 9	10 653 963	11 087 512
Maskiner	Not 10	23 692	33 845
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 052 562	39 628 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 055 362	39 631 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		93 937	92 729
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	11 703 978	9 192 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	54 469	41 680
Summa kortfristiga fordringar		11 852 384	9 326 481
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 15		
Kortfristiga placeringar		16 389	16 389
		16 389	16 389
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 244 272
Avräkningskonto Alla BRF		135 592	0
Summa kassa och bank		135 592	1 244 272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 004 365	10 587 143
SUMMA TILLGÅNGAR		53 059 727	50 218 746

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 272 823	32 272 823
Uppskrivningsfond	7 838 000	7 838 000
Fond för yttre underhåll	Not 16	2 117 421
Summa bundet eget kapital	42 228 244	41 878 303
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-9 184 408	-7 669 716
Årets resultat	-523 839	-1 164 751
Summa ansamlad förlust	-9 708 246	-8 834 467
SUMMA EGET KAPITAL	32 519 997	33 043 836
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 17,18	9 000 000
Summa långfristiga skulder	9 000 000	9 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	493 608	380 583
Övriga skulder	10 709 774	7 364 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	336 348
Summa kortfristiga skulder	11 539 730	8 174 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 059 727	50 218 746

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	50 år	50 år
Fasad/balkong	20 år	20 år
Fönster/dörrar och portar	13 år	13 år
Stomkomplettering förening	25 år	25 år
Stamledningar	40 år	40 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	40-15 år	40-15 år
Utemiljö	25 år	25 år
Maskiner	5 år	5 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Trapphus	40 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 897 453	1 649 959
Kabel-TV intäkter	30 602	30 602
Överlåtelse/pantsättning	14 249	0
Avgift andrahandsuthyrning	54 903	1 190
Öresutjämning	-21	-69
	1 997 185	1 681 682

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	7 999	0
	Övriga intäkter	5 499	11 757
		13 498	11 757
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 594	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 150	0
	Städning entreprenad	40 568	49 873
	Sotning	0	21 870
	Hissbesiktning	8 355	8 869
	Myndighetstillsyn	8 745	9 840
	Gemensamma utrymmen	1 211	32 768
	Gård	9 831	8 311
	Serviceavtal	0	755
	Förbrukningsmateriel	4 582	1 551
	Teleport/hissanläggning	13 750	8 250
	Brandskydd	0	1 974
		134 786	144 061
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 879	0
	Gemensamma utrymmen	0	37 109
	Tvättstuga	0	1 335
	Entré/trapphus	13 725	29 614
	Lås	3 956	-3 558
	VVS	0	10 122
	Värmeanläggning/undercentral	5 300	0
	Elinstallationer	23 192	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 615	2 949
	Hiss	0	7 329
		62 667	84 900
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	294 790	0
	Tvättstuga	18 633	0
	Sophantering/återvinning	15 000	0
	Vind	54 638	0
	Lås	0	91 059
		383 061	91 059
	Taxebundna kostnader		
	El	82 144	64 033
	Värme	449 353	552 109
	Vatten	63 102	71 278
	Sophämtning/renhållning	43 425	54 144
		638 024	741 564
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 998	77 857
	Kabel-TV	33 129	42 907
	Bredband	51 264	51 264
		166 391	172 028
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 950	62 737
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 460 879	1 296 348

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 500	3 127
	Tele- och datakommunikation	1 605	12 548
	Juridiska åtgärder	859	264 907
	Inkassering avgift/hyra	3 070	1 388
	Revisionsarvode extern revisor	27 000	25 750
	Föreningskostnader	4 950	7 318
	Styrelseomkostnader	545	2 220
	Fritids- och trivselkostnader	783	1 561
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	87 938	86 036
	Administration	34 894	7 886
	Konsultarvode	11 475	276 415
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 110
		175 619	696 516
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	103 500
	Sociala kostnader	37 704	32 517
		157 704	136 017
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	360 286	360 286
	Fasader/balkonger K3	46 918	46 918
	Fönster/dörrar och portar K3	49 118	49 118
	Stomkomplettering förening K3	42 910	42 910
	Stamledning VA K3	26 792	26 792
	Värmesystem K3	42 928	42 928
	Förbättringar	4 895	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	67 810	67 810
	Utemiljö allmänt K3	31 110	31 110
	Maskiner	10 154	10 154
		682 920	678 025

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 253 720	27 180 302
	Nyanskaffningar	2 540 227	73 418
	Utgående anskaffningsvärde	29 793 947	27 253 720
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	7 838 000	7 838 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	7 838 000	7 838 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 584 274	-5 916 403
	Årets avskrivningar enligt plan	-672 766	-667 872
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 257 040	-6 584 274
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 374 907	28 507 446
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 838 000	7 838 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	102 000 000	56 000 000
		147 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	81 000 000
		147 000 000	81 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	IB Vindsbyggnation	11 087 512	10 130 566
	Tillkommande låssystem	426 471	0
	Tillkommande vindsbyggnation	0	96 926
	Tillkommande trapphus	0	860 020
	Omklassificering	-860 020	0
		10 653 963	11 087 512
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 666	77 666
	Utgående anskaffningsvärde	77 666	77 666
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 820	-33 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 153	-10 153
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 973	-43 820
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 692	33 846

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	44 250	44 250		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	44 250	44 250		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-44 250	-44 250		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 250	-44 250		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	36 757	36 661		
	Skattefordran	34 563	47 776		
	Klientmedel hos SBC	6 621 789	8 057 112		
	Räntekonto hos SBC	5 010 869	1 050 524		
		11 703 978	9 192 072		
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Försäkring	27 942	26 114		
	Bredband	12 816	12 816		
	Hissanläggning	0	2 750		
	Kabel-TV	12 167	0		
	Tele-och datakommunikation	1 544	0		
		54 469	41 680		
Not 15	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Svenska Selection Fund	145	16 389	18 796	16 389
			16 389	16 796	16 389

Not 16	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 767 480	1 524 480
	Reservering enligt stadgar	441 000	243 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets ianspråktagande enligt styrelsebeslut	-91 059	0
	Vid årets slut	2 117 421	1 767 480

Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,760 %	9 000 000	9 000 000	2024-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 000 000	9 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 000 000	9 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000

Not 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	10 562
	Värme	0	84 131
	Vatten	0	11 908
	Sophämtning	0	11 956
	Extern revisor	26 250	25 500
	Arvoden	120 000	103 500
	Sociala avgifter	37 704	32 517
	Avgifter och hyror	137 394	149 273
	Sophantering	15 000	0
		336 348	429 348

Not 20	EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2022-12-31	2021-12-31
	Tvistiga bestrida fakturor	6 850 000	6 850 000

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har erhållit dispens för kravet om sortering av matavfall fram till 2023-06-30. Utredning av åtgärder för sortering av matavfall pågår. Tills vidare kommer kärl avsedda för matavfall att ställas in i befintligt sophus samt sorteringsmaterial att delas ut till medlemmarna.

Samhall, som under flera år har skött föreningens trapphusstädning, har sagt upp avtalet på grund av att bolaget inte längre ska erbjuda dessa tjänster. Nytt städföretag har anlitats.

Arbetet med energieffektivisering inom fastigheten har påbörjats. Tätning av luckor till källare genomfördes under början på året och renovering av fastighetens alla entrédörrar påbörjas till sommaren. Under året kommer bli förfrågningsunderlag tas fram för olika alternativ avseende byte/renovering av fönster. Arbete med att anlita en extern projektledare för att hålla ihop energieffektiviseringsprojektets alla delar pågår.

Ekonomisk förvaltning sköts av Alla Brf sedan årsskiftet. Arbete pågår med att få alla rutiner att fungera. Under året kommer även hantering av teknisk förvaltning att ses över.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anna Sandefeldt
Ordförande

Elinor Blomberg
Ledamot

Max Frydén
Ledamot

Erik Jahn
Ledamot

Jakob Ohlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niclas Wärenfeldt
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm, org.nr. 702000-3286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se