

Brf Centrum i Enköping
Org nr 769626-6035

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	14
Upplysningar till balansräkningen	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Centrum i Enköping (769626-6035) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 12 juli 2013. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Centrum 14:5 som byggdes år 1989 och 1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juni 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2022. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Bo Johansson	Ordförande	i tur att avgå
Birgitta Särdaqvist	Sekreterare	i tur att avgå
May-Britt Waghorn	Ledamot	
Per-Erik Pettersson	Ledamot	i tur att avgå
Josefine Green	Ledamot	avgick 22 juni pga flytt
Jair Diaz Chumpitaz	Suppleant	
Olof Molander	Suppleant	

Firmatecknare är Per-Erik Pettersson, May-Britt Waghorn, Bo Johansson och Birgitta Särdaqvist två i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Iris Marthinsen, vald av föreningen och Lizette Söderdahl, BoRevision AB. I valberedningen ingår Linda Bodin, sammankallande, och Johan Lindvall.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel AB	Teknisk förvaltning, städ, trädgård och brandsäkerhet mm
Securitas	Stängning av grindar och p- platsbevakning
Vafab	Restavfall inkl matavfall
Re:Turn	Övrigt hushållsavfall som plast, tidningar, glas, metall mm
OCAB	För akuta händelser jourtid (vattenläckor etc.)
EON	Nätavtal
Energi 2 Ehandel AB	El leverantör
ENA Energi	Fjärrvärme
Beckerö Trädgårdsdesign och Skötsel AB	Trädgårdsskötsel april-okt
Kone AB	Service hissar
Stockholm Hiss AB	Hissbyte, service
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg

Studie- och fritidsverksamhet:

Information till föreningens boende sker löpande genom infoblad i samtliga portar. Varje nyinflyttad får en mapp med olika information. Den ska överlämnas av styrelseledamot. Dels får den nyinflyttade ett ansikte på någon från styrelsen dels möjlighet att ställa frågor mm. Föreningen har en egen hemsida och en sluten FB grupp.

Föreningen har under hösten haft två trivselsaktiviteter. Dels korvgrillning en söndag eftermiddag i oktober dels en träff med glögg och pepparkakor under kalla december. Trädgården runt pergolan har nu vuxit till sig och ger från tidig vår till sen höst en fin och blommande plats att vistas på. Under 2023 kommer även trädgården på innergården att börja blomma. Styrelsen har som målsättning att fler aktiviteter ska kunna genomföras under kommande år. Ett bra och naturligt sätt att få träffas och också få möjlighet att diskutera olika frågor som kan beröra föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 755 293 kr. Underskottet beror på föreningens avskrivningar och årets planerade underhåll. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 13 118 851 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 400 895 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 342 753 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 510 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 400 895 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Byte av låskolvar på samtliga portar och dörrar till allmänna utrymmen. Enstaka lås återstår.
Tidigarelagt på grund av brist på reservdelar.

Byten av 6 portdörrar. Adress Källgatan 15A,D Kyrkogatan 28 B-C. Slutfördes våren 2022.

Färdigställande av rabatter på innergården inkl markis och belysning.

Belysning i pergolan.

Relining av dagavattenrör Kyrkogatan 28-30.

Installation av laddpunkter utomhus och i bilgarage. Totalt kan 15 laddpunkter aktiveras. Ansökan om energibidrag är inlämnat 13 januari 2023.

Under hösten 2022 infördes digital bokning av tvätttider i samtliga tvättstugor (3 st).

OVK genomfördes i december 2022 och en ny kontroll sker i februari 2023 och därefter 2024.

Under våren 2023 kommer helomgjutning av 38 balkonger inkl räcken att göras.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 1 januari 2022.

Årsavgiften höjs med 6 % från 1 januari 2023.

För finansiering av kommande balkongrenovering har styrelsen beslutat att ev. ta lån för 50% av kostnaden resten finansieras med föreningens eget kapital. Totalkostnad beräknas enl offert till 3,9 milj kr inkl moms.

Under 2023 ska fönsterinventering påbörjas inför kommande fönsterrenovering som beräknas kunna genomföras senast 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 565 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 96 (94).

Under året har 9 (13) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheten Centrum 14:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 84 955 000 kr, varav byggnadsvärdet är 61 168 000 kr. Fastigheten byggdes 1989 och 1960. Föreningen förvärvade fastigheten 2013-12-20.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 5424 kvm	2 rok	35 st
	3 rok	19 st
	4 rok	17 st
Summa bostadslägenheter		73 st

Av dessa lägenheter är 68 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Lokaler sammanlagd yta av 1643 kvm	10 st
Garage varav 2 för MC	27 st
P-platser på gården	6 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos TryggHansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	565	565	549	536
Låneskuld kr/kvm	8 477	8 520	8 562	8 605
Likvida medel	5 075	6 652	6 305	7 049
Kassalikviditet i %	13,1	35,2	15,9	445,0
Soliditet i %	44,3	44,9	45,0	37,1
Överskott för underhåll kr/kvm	120	145	91	70
Nettoomsättning	5 607	5 599	5 319	5 486
Resultat efter finansiella poster	-1 755	-1 409	-1 573	-2 373
Årets resultat	-1 755	-1 409	-1 573	-2 373
Eget kapital	48 862	50 617	50 816	50 799
varav underhållsfond	343	235	0	322
Utfört underhåll	401	402	275	859

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 887 899	5 750 107	235 131	-9 847 154	-1 408 782	50 617 201
Avsättning till fond för yttre underhåll			510 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-402 378			
Balanseras i ny räkning				-1 516 404	1 408 782	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-1 755 293	-1 755 293
Belopp vid årets utgång	55 887 899	5 750 107	342 753	-11 363 558	-1 755 293	48 861 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 363 558
Årets resultat	-1 755 293
Att disponera	-13 118 851
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	510 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-400 895
Balanserat resultat	-13 227 956
Summa	-13 118 851

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 607 140	5 599 229
Summa rörelseintäkter		5 607 140	5 599 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 541 258	-3 504 251
Periodiskt underhåll	4	-400 895	-402 378
Övriga externa kostnader	5	-63 612	-41 367
Personalkostnader och arvoden	6	-176 020	-177 829
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 202 425	-2 025 351
Summa rörelsekostnader		-6 384 210	-6 151 176
Rörelseresultat		-777 070	-551 947
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 227	6 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-984 450	-863 437
Summa finansiella poster		-978 223	-856 835
Resultat efter finansiella poster		-1 755 293	-1 408 782
Resultat före skatt		-1 755 293	-1 408 782
Årets resultat		-1 755 293	-1 408 782

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	104 205 563	104 996 702
Inventarier, verktyg och installationer	10	951 812	930 370
Summa materiella anläggningstillgångar		105 157 375	105 927 072
Summa anläggningstillgångar		105 157 375	105 927 072
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	375
Övriga fordringar	11	4 733 579	6 303 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	137 661	125 994
Summa kortfristiga fordringar		4 871 240	6 429 628
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	349 262	356 383
Summa kassa och bank		349 262	356 383
Summa omsättningstillgångar		5 220 502	6 786 011
SUMMA TILLGÅNGAR		110 377 877	112 713 083

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 638 006	61 638 006
Fond för yttre underhåll		342 753	235 131
Summa bundet eget kapital		61 980 759	61 873 137
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 363 558	-9 847 154
Årets resultat		-1 755 293	-1 408 782
Summa ansamlad förlust		-13 118 851	-11 255 936
Summa eget kapital		48 861 908	50 617 201
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	21 535 930	42 771 860
Summa långfristiga skulder		21 535 930	42 771 860
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	38 371 860	17 435 930
Förskott från kunder		-500	0
Leverantörsskulder		237 380	590 651
Skatteskulder		536 802	533 128
Övriga skulder	15	52 290	39 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	782 207	725 262
Summa kortfristiga skulder		39 980 039	19 324 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 377 877	112 713 083

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-1 755 293	-1 408 782
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 183 156	2 025 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	427 863	616 569
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-11 951	1 521
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-279 913	208 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 999	826 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 240 771	-443 303
Förvärv/försäljning av inventarier	-172 689	-946 312
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 413 460	-1 389 615
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	568 291
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	641 709
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	910 000
Årets kassaflöde	-1 577 461	346 662
Likvida medel vid årets början	6 652 145	6 305 483
Likvida medel vid årets slut	5 074 684	6 652 145

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala och konton i Sparbanken.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattningen utgår. Då föreningen inte har för avsikt att sälja så värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. **(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)**

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 38 072 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 062 508	3 062 508
Hysesintäkter bostäder	432 978	423 480
Hysesintäkter lokaler	1 804 320	1 721 360
Hysesintäkter garage	160 415	161 148
Hysesintäkter p-platser	18 000	18 000
Hysesrabatter	0	-8 020
Fastighetsskatt lokaler	75 288	75 288
Överlåtelseavgift	14 496	13 090
Pantförskrivningsavgift	9 149	11 403
Övriga intäkter	29 986	120 972
Summa nettoomsättning	5 607 140	5 599 229

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	346 078	274 174
Serviceavtal	12 679	18 192
Entreprenadstäd	-18 000	0
Besiktningsskostnader	7 782	10 592
Snörenhållning	54 414	40 344
Förbrukningsmaterial	5 902	5 002
Reparationer	782 278	737 008
Elavgifter	188 462	142 288
Uppvärmning	1 063 443	1 122 265
Vatten och avlopp	354 046	455 439
Sophämtning	174 250	156 851
Fastighetsförsäkringar	115 146	101 479
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	252 437	255 107
Administrativ förvaltning enligt avtal	98 204	95 294
Övriga externa tjänster, drift	21 666	20 220
Studie- och fritidsverksamhet	16 814	6 955
Medlems- och föreningsavgifter	7 150	6 761
Bevakningskostnader	55 551	54 191
Övriga driftskostnader	2 956	2 089
Summa driftkostnader	3 541 258	3 504 251

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Planerat underhåll fasad	0	216 260
Planerat underhåll fönster och dörrar	62 500	124 482
Planerat underhåll mark	49 256	45 520
Planerat underhåll lokaler	0	0
Planerat underhåll ventilation	0	16 116
Planerat underhåll el-installationer	52 536	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	205 353	0
Planerat underhåll lås-system	31 250	0
Summa underhållskostnader	400 895	402 378

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	9 769	5 969
Kontorsmaterial och liknande	677	726
Telefon och porto	179	0
Konsultarvoden	33 989	17 244
Revisionsarvode extern revisor	18 998	17 428
Summa övriga externa kostnader	63 612	41 367

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	129 100	140 500
Arvoden föreningsrevisor	2 500	2 500
Arvode valberedning	5 000	1 000
Övriga arvoden	5 500	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 920	33 829
Summa personalkostnader och arvoden	176 020	177 829

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 051 179	1 891 374
Avskrivning maskiner och inventarier	151 246	133 977
Summa av- och nedskrivningar	2 202 425	2 025 351

Not 8 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 227	6 602
Räntekostnader	-984 450	-863 437
Summa finansiella poster	-978 223	-856 835

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	92 507 655	91 338 363
Årets anskaffning	1 240 772	1 169 292
Ingående avskrivning på byggnader	-11 875 822	-10 003 716
Årets avskrivningar, byggnader	-2 051 179	-1 891 374
Bokförda värden byggnader	79 821 426	80 612 565
Mark	24 384 137	24 384 137
Utgående redovisat värde byggnader och mark	104 205 563	104 996 702
Taxeringsvärde byggnad	61 168 000	55 321 000
Taxeringsvärde mark	23 787 000	21 339 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 225 978	279 666
Årets anskaffning	172 688	946 312
Ingående avskrivningar på inventarier	-295 608	-161 631
Årets avskrivning på inventarier	-151 246	-133 977
Utgående redovisat värde	951 812	930 370

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 725 422	6 295 762
Skattekonto	<u>8 157</u>	<u>7 497</u>
Summa övriga fordringar	4 733 579	6 303 259

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	107 646	105 361
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	30 015	20 633
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	137 661	125 994

Not 13 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Sparbanken Enköping	338 807	337 988
Sparbanken Enköping	2 568	2 918
Sparbanken Enköping	7 887	15 477
Summa kassa och bank	349 262	356 383

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	59 907 790	60 207 790
Summa långfristiga skulder	59 907 790	60 207 790
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	65 882 790	65 882 790
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	65 882 790	65 882 790
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:		
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>
Swedbank Hypotek	4,175	Rörligt
Sparbanken	1,440	2026-09-30
Sparbanken	1,300	2023-10-30
Summa		
		<u>Lånebelopp</u>
		<u>2022-12-31</u>
		16 835 930
		21 535 930
		<u>21 535 930</u>
		59 907 790
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)		- 300 000
Avgår lån för omförhandling 2023		<u>- 38 371 860</u>
Totalt		21 235 930
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år		58 407 790

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	18 226	4 136
Depositioner	2 400	2 400
Övriga kortfristiga skulder	31 664	32 515
Summa övriga skulder	52 290	39 051

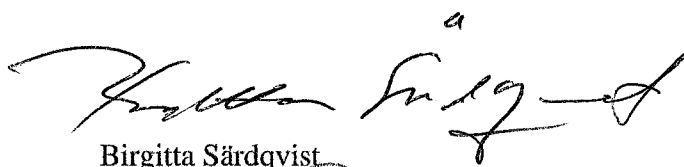
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	24 820	21 400
Arbetsgivaravgifter	7 798	6 724
Reparationskostnader	6 673	0
Underhållsutgifter	74 418	0
Kostnader för förvaltningsavtal	6 675	0
Arvode revision	15 891	18 143
Elavgifter	18 810	16 591
Uppvärmningskostnader	149 190	146 285
Kostnader för vatten och avlopp	0	32 839
Förutbetalda hyror och avgifter	423 858	432 155
Upplupna räntekostnader	54 074	51 125
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	782 207	725 262

Enköping 2023 02 13



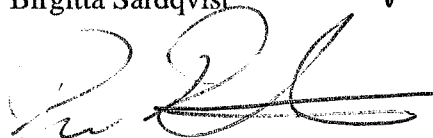
Bo Johansson



Birgitta Särqvist



May-Britt Waghorn



Per-Erik Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 02-17.



Lizette Söderdahl
BoRevision AB



Iris Marthinsen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Centrum i Enköping, org.nr. 769626-6035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Centrum i Enköping för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Centrum i Enköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

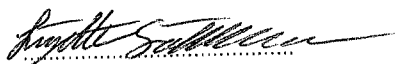
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

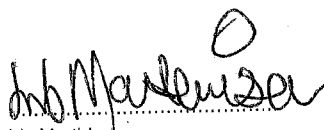
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping den 17 / 2 2023



Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Iris Marthinsen
Av föreningen vald revisor