

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Centralpalatset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1988-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 1997-12-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulf Bellander	Ledamot
Anders Bremer	Ledamot
Eric Cronström	Ledamot
Knut Gyllin	Ledamot
Lisbeth Johansson	Ledamot
Alexander Svensson	Ledamot
Martin Theander	Ledamot

Isabella Diorell-Hansson	Suppleant
Johan Sandberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Larsson	Ordinarie Extern	Visionrevision
Christophe Cervenius	Ordinarie Intern	
Jens Lundgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Daniel Eriksson
Niklas Hansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

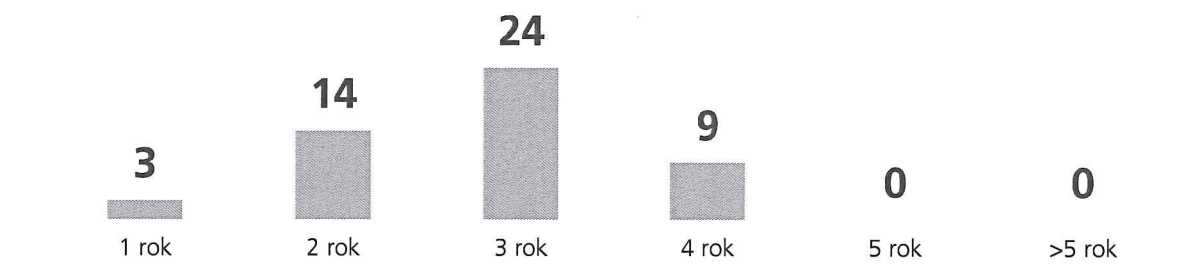
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 531 m², varav 4 591 m² utgör lägenhetsyta och 940 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	300 m ²	BR
Detaljhandel	248 m ²	BR
Detaljhandel	153 m ²	BR
Detaljhandel	185 m ²	2018-12-31
Detaljhandel	54 m ²	BR

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

För uthyrning till medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fågelskydd på fönsterbleck	2017	För trivsammare vistelse på balkonger har det satts upp fågelskydd på vissa fönsterbleck.
OVK besiktningar alla lägenheters ventilation	2016 - 2018	OVK besiktning och kontroll, för några lägenheter erfordras åtgärder som slutförs 2018.
Tätning, besiktning lägenhetsfönster	2016 - 2017	I syfte energikostnadsbesparing, ökad komfort besiktning , tätning fönster i lägenheter, snickeri och plåtlstarbeten, slutfördes under året.
Frånluftsvärmepumpar	2015 - 2017	En pump på vardera huskropps vind. Energi, kostnadsbesparing, funktion och inkörning följs upp.
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK ventilation, åtgärder några lägenheter efter besiktning.	2017-2018	OVK kontroll ventilation, några lägenheter åtgärdas.
Olja utsida fönster	2018	Olja och bättra på utsida originalfönster
Korrigerig bakfall, 2ställen	2018	Korrigerig av mark där det varit bakfall mot källarfönster
Målning balkongräcke	2018	Målning av balkongernas smidesräcke görs översyn.
Frånluftsvärmepumpar	2018	En pump på vardera huskropps vind. Energi, kostnadsbesparing, funktion och inkörning följs upp.
Underhåll av grundmur, vatten- och avloppsrör och brunnar.	Löpande	Underhåll av grundmur, uppföljning uttorkning sker löpande.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OWNIT
Teknisk förvaltning	Esident/Kjellerups Fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsavtal hissar	KONE
Markskötsel	Esident/Kjellerups Fastighetsförvaltning AB
Kabel-TV	CanalDigital
Trappstädning	Esident/ED Måleri

Föreningens ekonomi

Brf Centralpalatset har sedan övertagandet av fastigheten 1996 haft ambitionen att vara Malmös attraktivaste bostadsrättsförening. Vi äger ett av Malmös vackraste hus och styrelsens vilja och ambition är att det så ska förbli kombinerat med en stark ekonomi som ger de boende stor trygghet avseende sin investering i ett boende.

Genom ett starkt engagemang från föreningens styrelse och alla boende samt näringsidkare i huset kommer föreningen fortlöpande att vara mycket välmående under en lång tid framöver.

Föreningens ekonomi är fortsatt god med fonderade medel i den yttre underhållsfonden till vilken årlig avsättning sker enligt stadgarna samt strävan och om så medges extra avsättningar görs enligt beslut på ordinarie stämmor.

Föreningen äger fortfarande 3 st. lägenheter samt 1 st. lokal som upplåts med hyresrätt i fastigheten. Uppskattat totalt marknadsvärde på lägenheterna och lokalen uppskattas idag till 9-12 miljoner kronor.

Förenings ambition är att fortsätta med extra amorteringar på lån vid försäljning av kvarvarande lägenheter och lokaler med hyresrätt samt att konsekvent använda uppkommit överkapital till extra amorteringar i den mån det finns icke bundna lån att amortera på.

Omplaceringar av större lån har skett med väsentligt förbättrade räntevillkor.

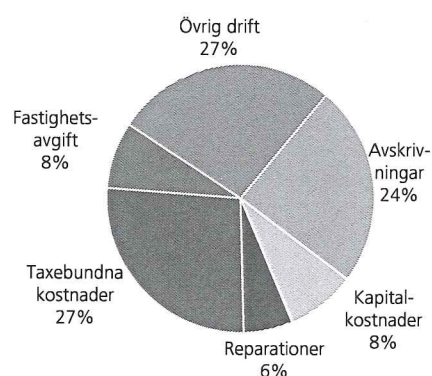
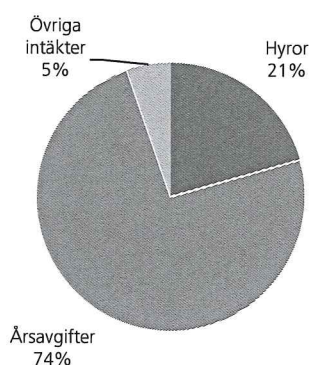
Ökat fokus har lagts på uppföljning av föreningens ekonomi, lån, kostnader, resultat, fakturering samt rutinerna kring detta.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en underhållsplan som sträcker sig fram till 2026 och uppdateras löpande med vidtagna åtgärder med avseende byggnadsdelar och installationer.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 218 884	2 220 318
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 965 344	3 972 035
Finansiella intäkter	257	550
Minskning kortfristiga fordringar	6 413	19 417
Ökning av kortfristiga skulder	0	279 154
	3 972 014	4 271 156
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 182 306	2 527 756
Finansiella kostnader	272 613	295 929
Ökning av materiella anläggningstillgångar	72 434	264 213
Minskning av långfristiga skulder	1 034 692	184 692
Minskning av kortfristiga skulder	351 732	0
	3 913 777	3 272 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 277 121	3 218 884
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	58 237	998 566

*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 1 315 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

Verksamhetsåret 2017 har kännetecknats av satsning på energibesparande åtgärder, underhåll och ett fast grepp om ekonomin. Det mycket goda resultatet används även detta år för fortsatt uppbyggnad av det fria kapitalet samt fonden för det yttre underhållet genom extra avsättningar utöver vad stadgarna kräver. Den fortsatt låga räntenivån ger oss möjlighet att genom goda resultat möta framtida underhållsbehov. Föreningens lån, nu ca 75 % av föreningens nuvarande låneskuld, totalt ca 20 miljoner, är bundna till nuvarande fördelaktiga räntenivåer fram till 2020-2021.

Frånluftsvärmepump i vardera huskroppens vind körs fortsatt in för att optimera besparingen av energikostnader. Även i syfte energibesparing men även ökad komfort i lägenheter, har fönster besiktigats och tätats bl. a genom varaktiga snickeriarbeten och plåtlistarbeten vilket slutförts under året.

Vattenläckage i vattenledningar, avloppsrör, brunnar och grundmurar har fortsatt bevakats. I en hyreslägenhet åtgärdas vattenläckage. Bättringsmålning ska åtgärdas efter tidigare vattenläckage. Uttorkning av fukt i grundmur mäts och följs fortsatt upp. Ett läckage hos springbrunn på innergård 36B har åtgärdats. Vatteninträngning i källare ska åtgärdas genom att justera bakfall. Styrelsen har utbildats på huvudavstängare i tvättstuga i källaren 38 för snabbavstängning av hela huset vid eventuella vattenläckage från tryckledningar.

Arbete pågår med rutiner och besiktningar att kvalitetssäkra husets viktiga funktioner i samband med vatten, avlopp, värme, ventilation, el och bärformåga vid ombyggnader eller ägarväxlingar. Syftet är att på rimligt sätt verifiera och säkerställa funktionerna hos den aktuella lägenheten och på så sätt även minska riskerna för grannlägenheter och huset som helhet. Besiktningar av dessa funktioner har genomförts regelmässigt vid ägarväxlingar och vid behov vid ombyggnader. Besiktningserfarenheter dokumenteras fortlöpande.

OVK- besiktningar har genomförts för samtliga lägenheters ventilation och några lägenheter behöver åtgärder, vilka planeras att slutföras under 2018.

Uppsnyggning och övermålning av klotter på begränsade träpartier vid affärslokaler mot gågatan har genomförts i anknytning till städ dag längs hela Södra Förstadsgatan. Fasadklotter har åtgärdats kontinuerligt och omgående av Klottrets fiende.

Gästlägenheten uppskattas, standarden och dess trivsel förbättras kontinuerligt.

Lista på lägenhetsnummer, såväl våra egna nummer som den officiella numreringen enligt Lantmäteriets föreskrifter, har gått igenom och upprättats för alla lägenheter och lokaler. Telefonnummer till husets boende har uppdaterats, vilket sker en gång per år.

Nycklar har registrerats och förtecknats och reservnycklar till bommen till innergården har anskaffats så att bl a utryckningsfordon alltid kan komma in.

Brandlarmets batteribackup har bytts ut i hela huset.

Fågelskydd har monterats på utsatta ställen.

Bostadsrättsföreningens hemsida har förbättrats, ger svar och vägledning för olika frågor och fungerar som en manual för de boende. På hemsidan finns nu en möjlighet till informationsflash i samband med plötsliga akuta tillbud såsom elavbrott eller dylikt.

Modernisering och uppdatering av stadgarna till nuvarande regelverk har påbörjats och avser vi att beslutas på kommande årsstämma 2018 samt därefter på ytterligare en stämma.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda möten. Närvaron har varit hög, frivilliginsatserna har varit stora. En aktiv valberedning har rekryterat styrelsemedlemmar. Styrelsens arbetsfördelning har under året setts över och införts backup, vice ordförande, vice kassör och vice sekreterare så att viktiga uppgifter alltid kan genomföras och bredda styrelsemedlemmarnas kunskaper. Akutbemanningsgrupp har införts inom styrelsen för löpande drifts- och underhållsfrågor, inte bara under semestermånaderna utan även året runt och nås via info@centralpalatset.net.

Gårdsfest och en gårdsloppis har anordnats i samband med årsstämma. Sju bostadsrättslägenheter har sålts. Nyhetsbrev ca ett per kvartal har gått ut till medlemmarna samt vid behov har ytterligare information anslagits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	586	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 764	1 746	1 492	1 730
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 970	4 172	4 293	4 298
Elkostnad/m ² totalyta	47	41	19	15
Värmekostnad/m ² totalyta	73	67	109	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	36	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	54	66	125
Soliditet (%)	64	62	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	726	339	127	511
Nettoomsättning (tkr)	3 960	3 858	3 851	3 939

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 591 m² bostäder och 940 m² lokaler.

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	16 881 454	0	0	16 881 454
Upplåtelseavgifter	13 551 641	0	0	13 551 641
Kapitaltillskott	690 418	0	0	690 418
Fond för yttre underhåll	3 467 197	121 000	110 276	3 235 921
Balkongfond	11 400	0	0	11 400
S:a bundet eget kapital	34 602 110	121 000	110 276	34 370 834
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	986 378	-121 000	228 378	879 000
Årets resultat	726 475	726 475	-338 654	338 654
S:a fritt eget kapital	1 712 853	605 475	-110 276	1 217 654
S:a eget kapital	36 314 963	726 475	0	35 588 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	726 475
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 107 378
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 000
summa balanserat resultat	1 712 853

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-329 000
att i ny räkning överförs	1 383 853

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 959 545	3 857 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 799	114 474
Summa rörelseintäkter		3 965 344	3 972 035
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 950 981	-2 288 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 326	-297 917
Personalkostnader	Not 6	0	58 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-784 207	-810 246
Summa rörelsekostnader		-2 966 513	-3 338 002
RÖRELSERESULTAT		998 831	634 033
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		257	550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 613	-295 929
Summa finansiella poster		-272 356	-295 379
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		726 475	338 654
ÅRETS RESULTAT		726 475	338 654

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 714 248	54 230 441
Pågående byggnation	Not 9	72 434	264 213
Maskiner och inventarier	Not 10	317	4 118
Summa materiella anläggningstillgångar		53 786 998	54 498 771
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 790 498	54 502 271
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	5 869
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 333 043	3 275 409
Summa kortfristiga fordringar		3 333 103	3 281 278
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 333 103	3 281 278
SUMMA TILLGÅNGAR		57 123 601	57 783 550

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 433 095	30 433 095
Kapitaltillskott		690 418	690 418
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 467 197	3 235 921
Balkongfond		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		34 602 110	34 370 834
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		986 378	879 000
Årets resultat		726 475	338 654
Summa fritt eget kapital		1 712 853	1 217 654
SUMMA EGET KAPITAL		36 314 963	35 588 488
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	19 987 985	21 022 677
Summa långfristiga skulder		19 987 985	21 022 677
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	334 692	334 692
Leverantörsskulder		171 081	310 278
Skatteskulder		12 998	10 648
Övriga skulder		84 595	112 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	217 287	404 758
Summa kortfristiga skulder		820 653	1 172 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 123 601	57 783 550

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	313 år	403 år
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	15 år
Larm	Fullt avskriven	5 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	5 år
Tak	10 år	10 år
Markinventarier	30 år	30 år
Frånluftsåtervinning	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 473 415	1 473 415
Årsavgifter - lokaler moms	1 467 636	1 467 636
Hyror bostäder	303 367	300 701
Hyror lokaler momspliktiga	511 574	506 064
Kabel-TV intäkter	3 060	3 060
Bredbandsintäkter	82 800	81 150
Pub och restaurang	83 160	0
Utförda arbeten	11 000	0
Gästlägenhet	23 540	25 540
Öresutjämning	-8	-6
	3 959 545	3 857 561

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	0	106 885
	Övriga intäkter	5 799	7 589
		5 799	114 474

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 138	124 280
	Fastighetsskötsel beställning	80 400	77 484
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	45 040
	Snöröjning/sandning	41 367	28 358
	Städning entreprenad	155 605	144 835
	Städning enligt beställning	38 291	19 360
	OVK Obl. Ventilationskontroll	41 822	0
	Hissbesiktning	3 213	4 099
	Bevakning	5 305	5 198
	Gemensamma utrymmen	10 552	0
	Gård	5 784	0
	Serviceavtal	61 325	60 648
	Förbrukningsmateriel	80	2 343
	Teleport/hissanläggning	2 759	1 379
	Störningsjour och larm	0	1 906
	Brandskydd	9 371	0
		499 012	514 929
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 107	28 251
	Hyseslägenheter	4 272	2 750
	Brf Lägenheter	66 968	5 975
	Lokaler	2 233	505
	Gemensamma utrymmen	0	7 417
	Tvättstuga	10 041	28 390
	Sophantering/återvinning	4 235	0
	Vind	5 445	1 142
	Källare	0	3 363
	Entré/trapphus	8 967	3 202
	Lås	10 260	6 937
	VVS	24 587	29 494
	Värmeanläggning/undercentral	7 524	611
	Ventilation	0	50 086
	Elinstallationer	2 984	13 372
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 586	1 520
	Tak	5 026	4 093
	Balkonger/altaner	0	1 275
	Mark/gård/utemiljö	12 124	19 956
	Skador/klotter/skadegörelse	10 158	7 051
	Vattenskada	0	92 743
		194 518	308 134

43

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
forts	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	19 814
	Huskropp utvändigt	0	169 910
		0	189 724
	Taxebundna kostnader		
	El	261 342	226 281
	Värme	401 083	369 839
	Vatten	133 957	201 021
	Sophämtning/renhållning	61 186	70 949
	Grovsopor	2 743	5 974
		860 311	874 064
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 751	45 741
	Kabel-TV	42 140	40 515
	Bredband	57 499	57 733
		137 391	143 989
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	259 750	257 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 950 981	2 288 239

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 566	2 007
	Tele- och datakommunikation	23 427	28 577
	Juridiska åtgärder	32 359	66 389
	Hyresförluster	2 810	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 890	10 336
	Föreningskostnader	11 310	19 031
	Styrelseomkostnader	26 605	30 187
	Fritids- och trivselkostnader	1 428	0
	Förvaltningsarvode	77 450	78 834
	Administration	3 806	4 078
	Konsultarvode	32 945	52 748
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 730	5 730
		231 326	297 917

Ug

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-44 500
	Sociala kostnader	0	-13 900
		0	-58 400

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	125 000	100 000
	Förbättringar	644 540	687 749
	Markanläggning	10 073	10 073
	Markinventarier	793	793
	Inventarier	3 801	11 630
		784 207	810 246

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 915 541	61 915 541
	Nyanskaffningar	264 213	0
	Utgående anskaffningsvärde	62 179 754	61 915 541
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 685 100	-6 886 485
	Årets avskrivningar enligt plan	-780 406	-798 615
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 465 506	-7 685 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 714 248	54 230 441
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 050 265	10 050 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 400 000	61 400 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
		105 400 000	105 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	19 400 000	19 400 000
		105 400 000	105 400 000

U3

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	72 434	264 213
		72 434	264 213

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 779	146 779
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 779	146 779
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-142 661	-131 031
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 801	-11 630
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 462	-142 661
	Redovisat restvärde vid årets slut	317	4 118

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	5 500	0
	Skattekonto	50 422	51 025
	Klientmedel hos SBC	3 277 121	3 218 884
	Fordringar	0	5 501
		3 333 043	3 275 409

63

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	3 235 921	3 109 327
Reservering enligt stadgar	121 000	121 000
Reservering enligt stämmobeslut	300 000	276 316
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-189 724	-270 722
Vid årets slut	3 467 197	3 235 921

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,750 %	4 850 000	5 850 000	2018-06-04
Handelsbanken	1,500 %	6 000 000	6 000 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,470 %	9 000 000	9 000 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,470 %	472 677	507 369	2020-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		20 322 677	21 357 369	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-334 692	-334 692	
		19 987 985	21 022 677	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 649 217 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	35 905 000	35 905 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	16 327	14 804
Avgifter och hyror	200 960	321 918
Värme	0	68 036
	217 287	404 758

43

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 3 / 5 2018



Ulf Bellander
Ledamot



Anders Bremer
Ledamot



Eric Cronström
Ledamot



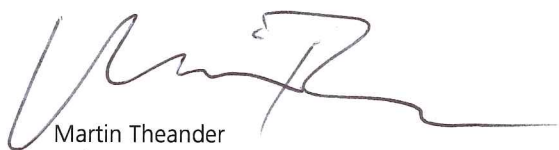
Knut Gyllin
Ledamot



Lisbeth Johansson
Ledamot



Alexander Svensson
Ledamot



Martin Theander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2018



Per Larsson
Extern revisor



Christophe Carvenius
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 4349 Centralpalatset
Org.nr 716438-9269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 4349 Centralpalatset för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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.

PL

Visionrevision • Regementsgatan 2, 271 41 Ystad • Tfn 0411-424 80 • www.visionrevision.se

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 4349 Centralpalatset för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed 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

TC

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:

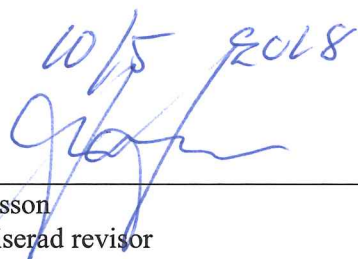
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Ystad



Per Larsson
Auktoriserad revisor