2022
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Centralpalatset



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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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 webbinarium, 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 Centralpalatset

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 2018 och 2037.
- 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.
- 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 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Henrik Schnell	Ordförande
Alexander Baltaev	Ledamot
Anders Knut Östen Bremer	Ledamot
Jens Håkansson	Ledamot
Aleksandra Sarmes	Ledamot
Martin Theander	Ledamot
Anna Maria Wennergren Gros	Ledamot
Carl Henrik Agardh-Tvetman	Suppleant
Isabella Diorell-Hansson	Suppleant
Fredrik Nils Vanek	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Revisorer

Per Larsson	Ordinarie Extern	Visionrevision i Falsterbo AB
Fredrik Bengtsson	Ordinarie Intern	
Jens Lundgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Daniel Eriksson	
Niklas Hansson	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15.
Extra föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

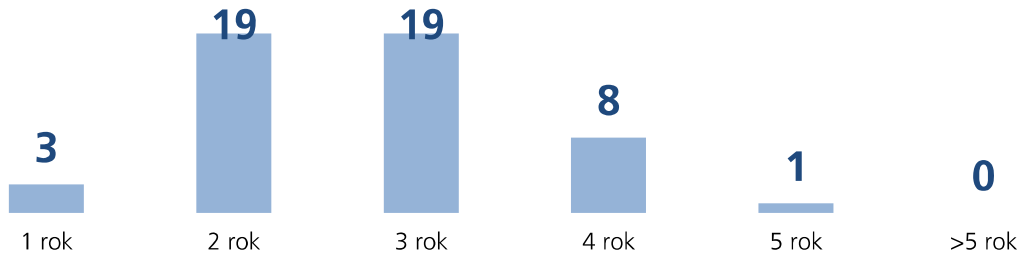
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 531 m², varav 4 591 m² utgör boyta 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 m²	Vakant
Detaljhandel	248 m²	BR
Detaljhandel	153 m²	BR
Detaljhandel	185 m²	Vakant
Detaljhandel	54 m²	BR

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	För uthyrning till medlemmar.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.
Underhållsplanen uppdaterades 2022-06-20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plattvärmeväxlare	2022	Utbyte av plattvärmeväxlar.
Fönstermålning	2021	Underhållsmålning av fönster, fönsterdörrar och källarfönster.
VVC-pumpar, värmeanläggning	2020	Stora huvudpumpen byttes ut.
Tvättstuga	2020	Byte av tvättmaskin i 36A, torktumlare 36B samt avfuktare 38B.
Springbrunn 36B samt 38B, läckage	2020	Springbrunnsläckage innergård 36B orsakat av rötter och grus genom hål i galler har åtgärdats.
Spolning dagvattenledningar	2019	Spolning och filmning av dagvattenledningar.
Korrigering bakfall, 2 ställen	2018	Korrigering av mark där det varit bakfall mot källarfönster.
Tätning, lägenhetsfönster	2016 - 2017	För energikostnadsbesparing och ökad komfort.
Luftvärmepumpar	2015	Installation av luftvärmepumpar till vindslägenheter och radiatorer till alla utrymmen.
Ventilation	2015	Mekanisk-ventilation, FTX installerad.
Tappvattenventiler	2015	Kompletterat med fler ventiler.
Avstängningsventiler vattenledningar	2015 - 2016	En huvudavstängare för hela fastigheten samt avstängningsventiler för sektioner har dokumenterats på ritning.
Reparation av avloppsrör, tätskikt utsida del av grundmur 36A	2015	Utgrävning ca 11m, ersättning med dräneringsgrus, VA ledning, dräneringspump, tätande Platonmatta och partiellt gjutasfaltskikt längs grundmuren.
Nya förråd	2014	Vind 36A, källare 38B.
Målning plåttak	2014	Partiell bättringsmålning.
Fasadtvätt	2014	Fasad och fönster mot Södra Förstadsgatan.
Renovering av B-portar	2013	Renovering samt återställande av portar till originalutseende i målat trä. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening.
Fönsterbågar	2005 - 2006	Samtliga 1 269 fönsterbågar i original från 1913 renoverades.
Umgängesytor och planteringar	2003	Upplåtna på innergårdarna, ersatte grus, asfalt och betong.
Balkonger	2001	Borttagna 1976, återställda.
Gatsten och statyer	1998	Placerade över hela yttergårdarna, ersatte lapptäcke av asfalt och betong. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening och Statens konstråd.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av radiatorer och termostatventiler	2019-2023	Kartlagt. Äldre radiatorer med sämre verkningsgrad byts nu stegvis till mer kostnadseffektiva radiatorer.
Belysning allmänna utrymmen	2023	Generella åtgärder som ämnar att förbättra belysning i allmänna utrymmen, som t ex tvättstugor.
Målning balkongräcke	2023	Målning av balkongernas smidesräcke görs översyn.
Målning fastighet	2023	Målning av portar, trappor och källare
El-huvudcentral	2023	Utbyte som planeras att utföras i enlighet med förfrågningsunderlag framtagen 2020/21.
Plattvärmeväxlare och tappsystem	2023	Fortsatt utbyte av plattvärmeväxlar.
Styr och reglerutrustning	2023	Utbyte för att öka verkningsgrad och energivinningsmöjligheter.
Rörbyte och väggtätning	2023	Relining av äldre rör.
Målning av gästlägenheten	2023	
Byte av trall på utsatta balkonger	2023	
Ny stam för kv och vv i kökstrappan 38b	2023	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet 250 mbit (fastighetsnät)	Ownit Broadband AB
Teknisk förvaltning	Syd Ultra Service
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	KONE AB
Digital-TV basutbud (fastighetsnät)	Telenor
Städning	KS Städ
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Försäkringar	Länsförsäkringar
El och värme	E.ON
Vatten	VA Syd
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Larm	Larmspecialisten På Näset AB
Tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Lägenhetsbesiktningar	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Juridik	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Svedala Utemiljö AB
Klotter	Klottrets Fiende No 1
Revision	Visionrevision i Falsterbo AB
Målning	E&D Måleri AB
Snickerier	KS Snickerier

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Föreningens ekonomi
Föreningen har fortfarande tre lägenheter och en lokal som disponeras som hyresrätter, vilka är "dolda tillgångar" som ökar kassan då dessa till slut säljs som bostadsrätter.

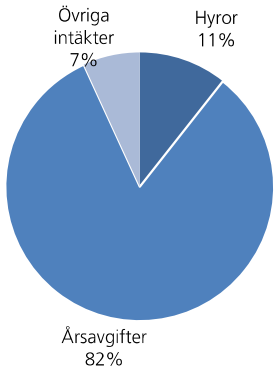
Hyreslokalen har varit outhyrd sedan 1 april 2021. Lokalen var vakant under 2022. Styrelsen har under 2023 skrivit ett avtal med en hyresgäst t.o.m. 2025-12-31, mer om detta finns under avsnittet "Väsentliga händelser under räkenskapsåret".

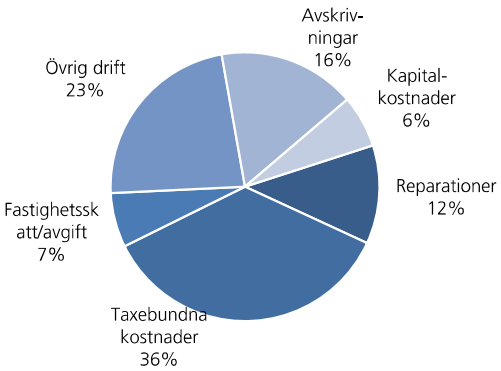
Medlemsavgifterna lämnas oförändrade under året. Den senaste avgiftsändringen gjordes 1998.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2022**	**2021**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 631 155**	**3 567 936**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 562 780	3 632 142
Finansiella intäkter	28 798	13 595
Ökning av kortfristiga skulder	234 154	0
	3 825 732	**3 645 737**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 681 166	2 494 690
Finansiella kostnader	214 017	202 382
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	5 067
Ökning av kortfristiga fordringar	377 730	256 263
Minskning av långfristiga skulder	274 692	424 692
Minskning av kortfristiga skulder	0	199 424
	3 547 606	**3 582 518**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 909 282**	**3 631 155**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**278 126**	**63 219**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal

• Avgifterna för hyresrätterna höjs enligt avtal med Hyresgästföreningen.

• Den 10 oktober 2022 försattes Restaurang B Lemaire AB (La Couronne) i konkurs. Föreningen hade vid konkursutbrottet krav mot La Couronne om ca 546 000 kr. Försäljningsprocessen av bostadsrätten hanteras av konkursförvaltaren och säljs exekutivt. Under förutsättning att lokalen kan säljas för de marknadsvärden som tidigare har indikerats förväntas föreningen få bra betalning på sina krav m.a.a. förmånsrätter i lokalen/konkursen. Dock, m.a.a. rådande ekonomiska tider så kan detta inte säkerställas.

Teknisk förvaltning

• Föreningen har under året utfört underhållsmålning av fönster, fönsterdörrar och källarfönster.

• Underhållsplanen reviderades av Infogruppen under 2022 och beslut för framtida underhåll sträcker och med 2037.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m² hyresrättsyta	912	1 091	1 705	743
Lån/m² bostadsrättsyta	3 390	3 443	3 526	3 605
Elkostnad/m² totalyta	93	60	52	58
Värmekostnad/m² totalyta	73	71	69	67
Vattenkostnad/m² totalyta	31	29	27	25
Kapitalkostnader/m² totalyta	39	37	42	46
Soliditet (%)	68	68	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	124	206	431	-24
Nettoomsättning (tkr)	3 444	3 496	3 574	3 358

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

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	4 623 721	153 750	-192 976	4 662 947
Balkongfond	11 400	0	0	11 400
S:a bundet eget kapital	**35 758 634**	**153 750**	**-192 976**	**35 797 860**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 802 114	-153 750	398 629	1 557 235
Årets resultat	124 277	124 277	-205 652	205 652
S:a fritt eget kapital	**1 926 391**	**-29 473**	**192 977**	**1 762 888**
S:a eget kapital	**37 685 025**	**124 277**	**1**	**37 560 748**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	124 277
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 955 864
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 750
summa balanserat resultat	**1 926 391**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	24 064
att i ny räkning överförs	**1 950 455**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 444 045	3 496 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 735	135 752
Summa rörelseintäkter		**3 562 780**	**3 632 142**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 434 576	-2 349 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 591	-145 343
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-572 117	-743 013
Summa rörelsekostnader		**-3 253 284**	**-3 237 703**
RÖRELSERESULTAT		**309 496**	**394 439**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 798	13 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 017	-202 382
Summa finansiella poster		**-185 219**	**-188 787**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**124 277**	**205 652**
ÅRETS RESULTAT		**124 277**	**205 652**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	50 819 192	51 274 416
Pågående byggnation	Not 9	0	88 523
Maskiner	Not 10	49 968	78 339
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 869 161**	**51 441 278**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**50 872 661**	**51 444 778**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		804 959	484 950
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 867 531	3 531 683
Summa kortfristiga fordringar		**4 672 489**	**4 016 633**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		168 000	168 000
Summa kassa och bank		**168 000**	**168 000**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 840 489**	**4 184 633**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 713 150**	**55 629 411**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 433 095	30 433 095
Kapitaltillskott		690 418	690 418
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 623 721	4 662 947
Balkongfond		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		**35 758 634**	**35 797 860**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 802 114	1 557 235
Årets resultat		124 277	205 652
Summa fritt eget kapital		**1 926 391**	**1 762 888**
SUMMA EGET KAPITAL		**37 685 025**	**37 560 748**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	17 092 333	15 051 717
Summa långfristiga skulder		**17 092 333**	**15 051 717**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	259 384	2 574 692
Leverantörsskulder		237 555	173 439
Övriga skulder		103 176	79 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	335 677	188 854
Summa kortfristiga skulder		**935 792**	**3 016 946**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 713 150**	**55 629 411**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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 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.

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

Avskrivningar	**2022**	**2021**
Byggnader	250 år	250 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Markanläggning	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år
Takmålning	Fullt avskriven	10 år
Markinventarier	30 år	30 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Energiåtgärder	15 år	15 år
Ombyggnation lokal	20 år	20 år

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	**2022**	**2021**
Årsavgifter	1 473 415	1 473 415
Årsavgifter - lokaler moms	1 467 636	1 467 636
Hyror bostäder	321 596	315 615
Hyror lokaler momspliktiga	54 200	133 872
Hyror förråd	2 400	2 400
Kabel-TV intäkter	3 420	3 330
Bredbandsintäkter	84 600	84 600
Elintäkter moms	3 406	0
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Gästlägenhet	23 000	15 520
Öresutjämning	-13	1
	3 444 045	**3 496 390**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2022**	**2021**
Fakturerade kostnader	0	2 750
Fakturerade kostnader moms	3 490	0
Försäkringsersättning	0	24 363
Övriga intäkter	115 245	108 639
	118 735	**135 752**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	20 044	62 280
Fastighetsskötsel beställning	12 914	22 348
Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 626	0
Fastighetsskötsel gård beställning	44 025	57 477
Snöröjning/sandning	5 072	29 851
Städning entreprenad	94 116	92 327
Städning enligt beställning	966	1 932
Sotning	3 490	0
Hissbesiktning	4 371	4 172
Bevakning	8 395	14 760
Gemensamma utrymmen	14 998	22 393
Sophantering	7 505	0
Gård	9 566	7 100
Serviceavtal	83 322	66 287
Förbrukningsmateriel	4 177	2 693
Teleport/hissanläggning	0	3 385
Störningsjour och larm	4 830	1 618
Fordon	0	483
	355 416	**389 107**
Reparationer		
Brf Lägenheter	3 438	2 000
Lokaler	1 362	2 253
Gemensamma utrymmen	4 020	0
Tvättstuga	22 393	39 438
Entré/trapphus	2 637	18 809
Lås	17 299	11 958
VVS	116 613	47 111
Värmeanläggning/undercentral	8 970	0
Ventilation	24 283	5 579
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 830	0
Hiss	56 564	6 343
Tak	0	57 525
Fönster	0	8 346
Balkonger/altaner	0	17 400
Mark/gård/utemiljö	24 754	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 056	0
Vattenskada	120 037	101 471
	408 256	**318 233**
Periodiskt underhåll		
VVS	24 064	0
Fönster	0	192 976
	24 064	**192 976**
Taxebundna kostnader		
El	514 029	330 083
Värme	404 134	390 971
Vatten	173 226	162 159
Sophämtning/renhållning	135 927	146 237
Grovsopor	5 036	5 036
	1 232 352	**1 034 487**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	5 917	64 724
Självrisk	61 685	0
Kabel-TV	0	59 489
Bredband	118 936	57 380
	186 537	**181 594**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**227 950**	**232 950**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 434 576**	**2 349 347**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2022**	**2021**
	Kreditupplysning	1 683	911
	Tele- och datakommunikation	64 314	32 026
	Juridiska åtgärder	40 140	3 321
	Hyresförluster	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 490	12 075
	Föreningskostnader	9 384	2 250
	Styrelseomkostnader	7 445	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 513	247
	Förvaltningsarvode	61 689	60 375
	Administration	28 021	10 985
	Konsultarvode	15 012	14 936
	Föreningsavgifter	0	2 076
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 140
		246 591	**145 343**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2022**	**2021**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2022**	**2021**
	Byggnad	193 993	189 208
	Förbättringar	338 888	514 568
	Markanläggning	10 073	10 073
	Markinventarier	793	793
	Maskiner	28 371	28 371
		572 117	**743 013**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Not 8 BYGGNADER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	62 900 041	62 900 041
Nyanskaffningar	88 523	0
Utgående anskaffningsvärde	**62 988 564**	**62 900 041**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 625 625	-10 910 983
Årets avskrivningar enligt plan	-543 747	-714 642
Utgående avskrivning enligt plan	**-12 169 372**	**-11 625 625**
Planenligt restvärde vid årets slut	**50 819 192**	**51 274 416**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 050 265	10 050 265
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 600 000	48 800 000
Taxeringsvärde mark	66 600 000	66 200 000
	120 200 000	**115 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	105 000 000	99 000 000
Lokaler	15 200 000	16 000 000
	120 200 000	**115 000 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Pågående om- och tillbyggnad	0	88 523
	0	**88 523**

Not 10 MASKINER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	141 853	141 853
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**141 853**	**141 853**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-63 514	-35 143
Årets avskrivningar enligt plan	-28 371	-28 371
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-91 885**	**-63 514**
Redovisat restvärde vid årets slut	**49 968**	**78 339**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Not 11 INVENTARIER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	146 779	146 779
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**146 779**	**146 779**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-146 779	-146 779
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-146 779**	**-146 779**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	**3 500**

Not 13 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Skattekonto	152	50 414
Skattefordran	23 114	18 114
Klientmedel hos SBC	3 741 111	2 412 652
Fordringar	102 983	0
Räntekonto hos SBC	171	1 050 503
	3 867 531	**3 531 683**

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Vid årets början	4 662 947	4 509 197
Reservering enligt stadgar	153 750	153 750
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-192 976	0
Vid årets slut	**4 623 721**	**4 662 947**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,190 %	8 752 500	8 842 500	2025-03-01
Handelsbanken	1,190 %	299 217	333 909	2025-03-01
Handelsbanken	1,030 %	6 000 000	6 000 000	2026-06-01
Handelsbanken	2,900 %	2 300 000	2 450 000	2025-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		**17 351 717**	**17 626 409**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-259 384	-2 574 692	
		17 092 333	**15 051 717**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 554 797 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 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 905 000	35 905 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	13 238	9 998
Avgifter och hyror	284 296	178 856
Tillgodon flytt nytt system	5 322	0
Hiss	24 461	0
Gård	8 360	0
	335 677	**188 854**

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har tecknat ett hyresavtal med Arsenik Clothing avseende hyreslokal (biografen). Tillträde fr.o.m 1 mars.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Henrik Schnell
Ordförande

Alexander Baltaev
Ledamot

Anders Knut Östen Bremer
Ledamot

Jens Håkansson
Ledamot

Aleksandra Sarmes
Ledamot

Martin Theander
Ledamot

Anna Maria Wennergren Gros
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Larsson
Extern revisor

Fredrik Bengtsson
Intern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 8119030d47118a6b5e949fed69e46cd1e189403ebf2ac2e2b1e535e4ba91b2c7b6e078c82cac6fb70dfd8af92ca27268ee7fd7b55ec7b45dd6ddf6d361be66ff

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 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 2022-12-31 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 misstag.

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 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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 4349 Centralpalatset för räkenskapsåret 2022 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 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.

Malmö 2023-05-

Per Larsson
Auktoriserad 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 räkenskapssåret. 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