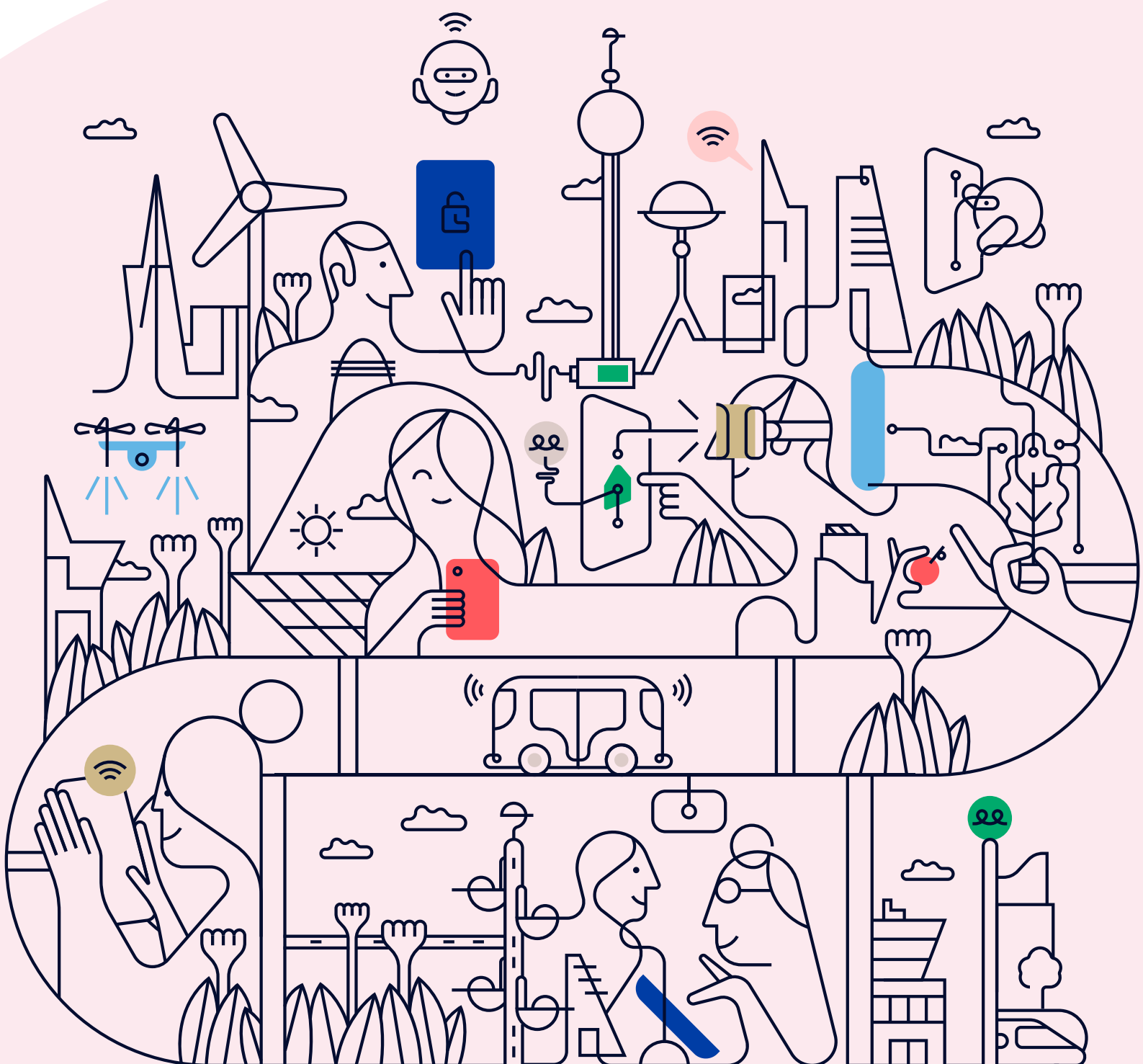




Välkommen till årsredovisningen för Brf Centralpalatset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 4 591 kvm 1 lokal och 4 bostadsrättslokaler om totalt 940 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 531 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Håkansson	Ordförande
Alexander Baltaev	Kassör
Alfred Gros	Styrelseledamot
Anders Knut Östen Bremer	Styrelseledamot
Anna Erngård	Styrelseledamot
Fredrik Vanek	Styrelseledamot
Johan Martin Fredrik Theander	Styrelseledamot
Isabella Diorell Hansson	Suppleant
Nicole Angela Gustavsson	Suppleant

Valberedning

Daniel Eriksson
Niklas Hansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Bengtsson Internrevisor
Pernilla Bengtsson Auktoriserad revisor Baker Tilly MLT KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2055.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1998** ● Gatsten och statyer - Placerade över hela yttergårdarna, ersatte lapptäcke av asfalt och betong. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening och Statens konstråd.
- 2001** ● Balkonger - Borttagna 1976, återställda.
- 2003** ● Umgängesytor och planteringar - Upplåtna på innergårdarna, ersatte grus, asfalt och betong.
- 2005-2006** ● Fönsterbågar - Samtliga 1 269 fönsterbågar i original från 1913 renoverades.
- 2013** ● Renovering av B-portar - Renovering samt återställande av portar till originalutseende i målat trä. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening.
- 2014** ● Målning plåttak - Partiell bättringsmålning.
Nya förråd - Vind 36A, källare 38B.

- 2014** ● Fasadtvätt - Fasad och fönster mot Södra Förstadsgatan.
- 2015** ● Luftvärmepumpar - Installation av luftvärmepumpar till vindslägenheter och radiatorer till alla utrymmen.
Tappvattenventiler - Kompletterat med fler ventiler.
Ventilation - Mekanisk-ventilation, FTX installerad.
Reparation av avloppsrör, tätskikt utsida del av grundmur 36A - Utgrävning ca 11m, ersättning med dräneringsgrus, VA ledning, dräneringspump, tätande Platonmatta och partiellt gjutasfaltskikt längs grundmuren.
- 2015-2016** ● Avstängningsventiler vattenledningar - En huvudavstängare för hela fastigheten samt avstängningsventiler för sektioner har dokumenterats på ritning.
- 2016-2017** ● Tätning, lägenhetsfönster - För energikostnadsbesparing och ökad komfort.
- 2018** ● Korrigering bakfall, 2 ställen - Korrigering av mark där det varit bakfall mot källarfönster.
- 2019** ● Spolning dagvattenledningar - Spolning och filmning av dagvattenledningar.
- 2020** ● Springbrunn 36B samt 38B, läckage - Springbrunnsläckage innergård 36B orsakat av rötter och grus genom hål i galler har åtgärdats.
Tvättstuga - Byte av tvättmaskin i 36A, torktumlare 36B samt avfuktare 38B.
VVC-pumpar, värmeanläggning - Stora huvudpumpen byttes ut.
- 2021** ● Fönstermålning - Underhållsmålning av fönster, fönsterdörrar och källarfönster.
- 2022** ● Plattvärmväxlare - Utbyte av plattvärmväxlar.
- 2023** ● Målningsarbete - generellt
Dränering och omläggning marksten
- 2024** ● Byte tappvattenstammar 36B höger
- 2025** ● Byte tappvattenstammar 38B kökstrappan

Planerade underhåll

- 2019-2028** ● Byte av radiatorer och termostatventiler
- 2024-2028** ● Underhållsmålning balkongräcke
Belysning allmänna utrymmen
Underhållsmålning fastighet
Huvudcentral
Styr- och reglerutrustning
Stambyte för kv samt vv vid behov

Avtal med leverantörer

Återvinning	Ragn-Sells AB
Digital TV basutbud (fastighetsnät)	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och värme	E.ON
Försäkringar	Länsförsäkringar
Hissbesiktning	Hisselektra
Internet 1000mbit (fastighetsnät)	Ownit Broadband AB
Juridik	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klotter	Klottrets Fiende No 1
Revision	Baker Tilly
Skadad jursbekämpning	Länsförsäkringar
Snickeri	Fogelstroms Byggentreprenad AB
Städning	Malmö Maids
Teknisk förvaltning	Syd Ultra Service
Tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Vatten avlopp och avfall	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortfarande tre lägenheter och en lokal som disponeras som hyresrätter, vilka är "dolda tillgångar" som förväntas öka kassan då dessa mest sannolikt kommer att säljas som bostadsrätter.

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

Förändringar i avtal

Avgifterna för hyresrätterna höjs enligt avtal med Hyresgästföreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 844 432	3 824 664	3 540 411	3 444 045
Resultat efter fin. poster	-613 636	-129 804	-653 485	124 277
Soliditet (%)	67	67	67	68
Yttre fond	4 796 745	4 528 594	4 753 407	4 623 721
Taxeringsvärde	84 400 000	120 200 000	120 200 000	120 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	591	598	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,6	77,4	72,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 317	3 341	3 365	3 390
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 070	3 092	3 115	3 137
Sparande / kvm totalyta, kr	95	79	-11	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	54	61	93
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	135	100	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	42	34	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	231	195	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	1,36	1,36	-
Räntekänslighet (%)	5,62	5,65	5,63	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras av två huvudsakliga faktorer.

Den första är att föreningen under räkenskapsåret övergått från redovisningsprincip K2 till K3. I samband med övergången har föreningen infört komponentavskrivning, vilket innebär att byggnadens olika delar skrivs av separat utifrån respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Detta medför högre (ca 705tkr)

avskrivningskostnader jämfört med tidigare års tillämpade principer.

Den andra faktorn är konstaterade förluster på avgiftsfordringar uppgående till ca 758 tkr, hänförliga till bostadsrättslokalen La Penombras konkurs.

Sammantaget motsvaras förlusten inte av någon strukturell försämring av föreningens löpande ekonomi eller betalningsförmåga. Styrelsen gör vidare bedömningen att föreningen kommer att återfå det ekonomiska värdet vid en framtida försäljning av föreningens lokal, varför förlusten inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska ställning negativt.

Styrelsen bedömer sammantaget att förlusten inte föranleder några ytterligare åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 881 454	-	-	16 881 454
Upplåtelseavgifter	13 551 641	-	-	13 551 641
Fond, yttre underhåll	4 699 159	-226 729	324 315	4 796 745
Balkongfond	11 400			11 400
Kapitaltillskott	690 418	-	-	690 418
Balanserat resultat	1 197 468	96 925	-324 315	970 078
Årets resultat	-129 804	129 804	-613 636	-613 636
Eget kapital	36 901 736	0	-613 636	36 288 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 294 393
Årets resultat	-613 636
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 315
Totalt	356 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	356 442

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 844 432	3 824 664
Övriga rörelseintäkter	3	100 479	84 614
Summa rörelseintäkter		3 944 911	3 909 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 217 931	-2 772 506
Övriga externa kostnader	9	-871 422	-645 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 116 447	-411 291
Övriga rörelsekostnader		-21 143	0
Summa rörelsekostnader		-4 226 943	-3 828 952
RÖRELSERESULTAT		-282 032	80 326
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 693	23 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-340 297	-234 052
Summa finansiella poster		-331 604	-210 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-613 636	-129 804
ÅRETS RESULTAT		-613 636	-129 804

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	49 013 736	49 986 100
Markanläggningar	12	20 352	30 420
Maskiner och inventarier	13	112 815	18 562
Summa materiella anläggningstillgångar		49 146 903	50 035 082
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 150 403	50 038 582
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 868	357 075
Övriga fordringar	15	4 444 806	4 107 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	108 619	124 214
Summa kortfristiga fordringar		4 644 293	4 589 126
Kassa och bank			
Kassa och bank		168 000	168 000
Summa kassa och bank		168 000	168 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 812 293	4 757 126
SUMMA TILLGÅNGAR		53 962 697	54 795 708

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 123 513	31 123 513
Fond för yttre underhåll		4 796 745	4 699 159
Balkongfond		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		35 931 658	35 834 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		970 078	1 197 468
Årets resultat		-613 636	-129 804
Summa fritt eget kapital		356 442	1 067 664
SUMMA EGET KAPITAL		36 288 100	36 901 736
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 977 641	11 102 333
Leverantörsskulder		163 905	132 362
Övriga kortfristiga skulder		0	144 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	533 051	515 181
Summa kortfristiga skulder		17 674 597	11 893 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 962 697	54 795 708

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-282 032	80 326
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	21 143	0
Årets avskrivningar	1 116 447	411 291
	855 558	491 617
Erhållen ränta	8 693	23 922
Erlagd ränta	-331 136	-234 175
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	533 115	281 364
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	128 541	-189 238
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-103 845	189 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 811	281 467
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-249 411	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 411	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-124 692	-124 692
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-124 692	-124 692
ÅRETS KASSAFLÖDE	183 708	156 775
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 147 335	3 990 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 331 043	4 147 335

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Centralpalatset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,19 %
Yttertak	2,53 %
Fasader	2,53 %
Balkonger	3,80 %
Fönster	2,53 %
Stamledningar VA	2,50 - 7,59 %
Stamledningar Värme	2,53 %
Styr & övervakning	3,80 %
Ventilation	3,80 %
El	5,06 %
Hissar	3,80 %
Markanläggningar	3,33 %
Markinventarier	3,33 %
Maskiner	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 473 408	1 473 408
Årsavgifter lokaler, moms	1 467 636	1 467 636
Hysesintäkter bostäder	372 984	355 573
Hysesintäkter lokaler, moms	360 000	360 000
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt, moms	8 880	8 880
Intäkter kabel-TV	3 420	3 420
Bredband	84 600	84 600
Övernattnings-/gästlägenhet	17 800	23 400
Påminnelseavgift	1 620	1 260
Dröjsmålsränta	2 865	1 690
Pantsättningsavgift	4 116	2 865
Överlåtelseavgift	8 232	5 492
Administrativ avgift, moms	637	49
Administrativ avgift	2 401	1 078
Andrahandsuthyrning	15 190	20 314
Vidarefakturerade kostnader	13 213	12 597
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 040	0
Öres- och kronutjämning	-10	2
Summa	3 844 432	3 824 664

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	38 232	44 307
Återbäring försäkringsbolag	7 047	0
Övriga intäkter, moms	55 200	40 307
Summa	100 479	84 614

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	625	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	128 376	150 778
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	50 483
Larm och bevakning	11 708	5 813
Städning enligt avtal	106 305	111 384
Städning utöver avtal	1 248	0
Sotning	9 315	3 457
Besiktningar	0	9 157
Hissbesiktning	5 613	5 201
Brandskydd	23 865	675
Gårdkostnader	14 406	0
Gemensamma utrymmen	18 641	8 803
Sophantering	6 351	0
Snöröjning/sandning	2 260	0
Serviceavtal	47 001	52 766
Förbrukningsmaterial	9 674	438
Summa	385 387	398 955

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	8 754
Tvättstuga	36 584	44 296
Dörrar och lås/porttele	8 067	8 822
VVS	78 150	80 944
Värmeanläggning/undercentral	5 176	8 927
Ventilation	2 034	51 911
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 216	6 000
Hissar	5 679	76 121
Fönster	24 780	666
Balkonger/altaner	0	2 681
Vattenskada	0	135 168
Summa	169 687	424 289

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	80 316
VVS	0	152 616
Summa	0	232 932

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	261 019	296 897
Uppvärmning	666 247	747 291
Vatten	217 270	234 250
Sophämtning/renhållning	89 560	93 432
Grovsopor	4 434	7 682
Summa	1 238 530	1 379 552

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 575	0
Skadedjursförsäkring	0	6 378
Kabel-TV	74 836	0
Bredband	38 717	96 900
Fastighetsskatt	238 200	233 500
Summa	424 328	336 778

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	738
Tele- och datakommunikation	18 147	24 405
Juridiska åtgärder	0	13 245
Inkassokostnader	2 569	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	758 654	2 750
Befarade förluster	-95 458	444 832
Revisionsarvoden extern revisor	43 156	18 000
Styrelseomkostnader	31 585	13 759
Fritids och trivselkostnader	0	11 374
Föreningskostnader	441	32 424
Förvaltningsarvode enl avtal	59 351	66 382
Överlåtelsekostnad	8 232	4 012
Pantsättningskostnad	4 411	4 271
Korttidsinventarier	12 379	0
Administration	10 875	19 461
Konsultkostnader	15 080	-20 123
Föreningsavgifter	525	9 625
Summa	871 422	645 154

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	340 227	234 052
Dröjsmålsränta	70	0
Summa	340 297	234 052

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 662 262	62 662 262
Årets inköp tappvatten kk och vv	140 335	0
Årets utrangering tidigare tappvatten	-30 948	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 771 649	62 662 262
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 676 162	-12 292 042
Årets avskrivning	-1 091 556	-384 120
Årets utrangering tidigare tappvatten	9 805	-384 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 757 913	-12 676 162
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 013 736	49 986 100
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 050 265</i>	<i>10 050 265</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	53 600 000
Taxeringsvärde mark	59 200 000	66 600 000
Summa	84 400 000	120 200 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	302 490	302 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 490	302 490
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-272 070	-262 002
Årets avskrivning	-10 068	-10 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-282 138	-272 070
Utgående restvärde enligt plan	20 352	30 420

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	303 721	303 721
Årets inköp ny tvättmaskin	109 076	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	412 797	303 721
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-285 159	-268 055
Årets avskrivning	-14 823	-17 103
Utgående ackumulerad avskrivning	-299 982	-285 159
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 815	18 562

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 815	110 938
Skattefordringar	12 864	17 564
Momsavräkning	200 084	0
Transaktionskonto	3 104 652	2 909 037
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 298
Summa	4 444 806	4 107 837

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 961	28 754
Förutbet försäkr premier	73 737	72 575
Förutbet kabel-TV	18 719	0
Förutbet bredband	3 202	22 885
Summa	108 619	124 214

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,37 %	8 482 500	8 572 500
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,37 %	195 141	229 833
Stadshypotek AB	2026-06-01	1,03 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2026-06-01	2,37 %	2 300 000	2 300 000
Summa			16 977 641	17 102 333
Varav kortfristig del			16 977 641	11 102 333

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 354 181 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 890	9 483
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	10 734	2 415
Uppl kostnad Städning entrepr	0	8 580
Uppl kostn el	25 227	27 133
Uppl kostnad Värme	86 227	89 398
Uppl kostnad Extern revisor	31 000	18 000
Uppl kostn räntor	22 151	12 990
Uppl kostn vatten	18 882	18 536
Uppl kostnad Sophämtning	5 128	4 486
Förutbet hyror/avgifter	329 812	321 760
Övriga uppl kostn och förutb int	0	2 400
Summa	533 051	515 181

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 700 000	51 700 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 10:e februari 2026 försattes tidigare medlem EMLK AB (La Penombra) i konkurs. Skulderna till föreningen som uppkommit innan konkursutbrottet uppgick till 738 174 kr (exkl. moms), och ingen utdelning förväntas ske till borgenärer avseende dessa fordringar. Föreningen har begärt återbetalning av ingående moms om 184 543 kr hänförlig till dessa skulder. För fordringar som uppstått innan konkursutbrottet förväntar sig föreningen full betalning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alexander Baltaev
Kassör

Alfred Gros
Styrelseledamot

Anders Knut Östen Bremer
Styrelseledamot

Anna Erngård
Styrelseledamot

Fredrik Vanek
Styrelseledamot

Jens Håkansson
Ordförande

Johan Martin Fredrik Theander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly MLT KB
Pernilla Bengtsson
Auktoriserad revisor

Fredrik Bengtsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 18:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 06:53

DOCUMENT ID:

rkuL-EQa-e

ENVELOPE ID:

rJg_8WE7pWl-rkuL-EQa-e

DOCUMENT NAME:

Brf Centralpalatset, 716438-9269 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e2f4ba98e04f85c07fa3d73b57beb59d15eb0c2666b3a508fdfe8e1617c3cd4b5554a6377c242ce29e2e76f8d1476d2f7c73e5590825130ff13ec8e08bb77bd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexander Dante Taimaz Baltaev aplusb@protonmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 06:56 20.04.2026 06:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.34
2. Anna Josefin Kristina Erngård anna@erngard.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:29 20.04.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.242.221
3. FREDRIK VANEK fredrikvanek@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:04 20.04.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.97.94
4. Anders Knut Östen Bremer andersbremer14@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:50 20.04.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 87.141.33.108
5. JOHAN MARTIN FREDRIK THEANDER martin.theander@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:12 20.04.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.97.97
6. JENS HÅKANSSON jens@kulladalsvvs.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:45 20.04.2026 07:41	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.97.104
7. Karl-Erik Henrik Alfred Gross alfred.nyberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:53 20.04.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.39.189
8. FREDRIK BENGTTSSON fbengtsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:55 20.04.2026 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.97.118
9. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTTSSON	 Signed	20.04.2026 18:41	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
pernilla.bengtsson@baker tilly.se	Authenticated	20.04.2026 18:40	Low	IP: 94.255.130.97

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Centralpalatset
Org.nr. 716438-9269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Centralpalatset för år 2025.

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 2025 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Centralpalatset för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT KB

Pernilla Bengtsson
Auktoriserad revisor

Fredrik Bengtsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 11:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.04.2026 06:53

DOCUMENT ID:

Hkd8W4mT-g

ENVELOPE ID:

H1ulWEQTbl-Hkd8W4mT-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Centralpalatset.pdf

2 pages

SHA-512:

5b1852148cbe9dd5e87675ff97b91c283e6296fc0e2ae4
d478a774cb800762d416beee964d0ad40c6d4c2ffdd7da
aac2ce8bea4e3bfeba9b052f474b9428663b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTTSSON	Signed	20.04.2026 18:41	eID	Swedish BankID
pernilla.bengtsson@baker tilly.se	Authenticated	20.04.2026 18:41	Low	IP: 94.255.130.97
2. FREDRIK BENGTTSSON	Signed	21.04.2026 11:05	eID	Swedish BankID
fbengtsson@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 11:05	Low	IP: 83.241.236.242

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed