

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Centralpalatset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Fastigheterna är försäkrade via IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

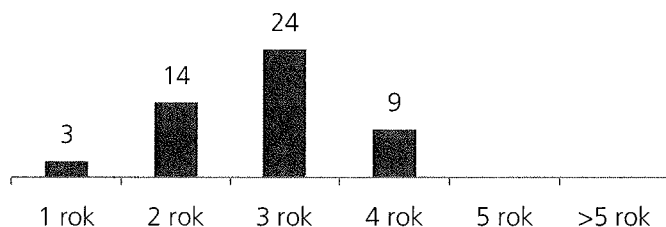
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5531 kvadratmeter, varav 4591 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 940 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt och 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	300 kvm	BR
Detaljhandel	248 kvm	BR
Detaljhandel	153 kvm	BR
Detaljhandel	200 kvm	3 år 2013-02-28
Detaljhandel	54 kvm	BR

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övernattningslägenhet	För uthyrning till medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Påbörjat utbyte av fönster i vindslägenheter mot Södra Förstadsgatan.	2011 - 2012	Samtliga fönster byts ut. Arbetet beräknas vara klart mars 2012.
Spolning och rengöring av samtliga avloppsstammar inklusive filmning	2011	Samtliga stammar i gott skick vilket gör att relining eller byte inte föreligger.
Kakling av miljörum samt byte av kylanläggning	2011	Förberedelse för att anpassa miljörummet till full källsortering.
Installation av brand och gaslarm i samtliga vinds och källarutrymmen	2010 - 2011	Kompletterat med koppling till larmcentral
Genomgång av samtliga lägenheters termostater på element	2010 - 2011	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Genomförande av gemensam el för föreningens lägenheter och lokaler.	2012	
Förändring av gårdsytan mellan husen vid miljöhuset.	2012	Anpassning mot grannfastighet. Öka tillgängligheten för boende
Målning av plåtbelagd yta på tak.	2012	Uppskjutet från 2011 för att få bort så mycket gammal målarfärg utan mekanisk bearbetning.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OWNIT
Internet uppkopplingstyp	Eget LAN
Teknisk förvaltning	Esident AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsavtal hissar	KONE
Markskötsel	Esident AB
Kabel-TV	Canal-Digital

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Stefan Evholt	Ordförande	
Martin Theander	Sekreterare	
Knut Gyllin	Kassör	
Anders Bremer	Fastighetsansvarig	
Niklas Hansson	Ledamot	
Ulf Bellander	Ledamot	
Willy Lundberg	Ledamot	
Jonas Knutsson	Suppleant	
Lars Olsson	Suppleant	
Björn Lindbom	Suppleant	Avsagt sig omval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Lindbom

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Grundell	Ordinarie Extern
Lisbeth Johansson	Ordinarie Intern
Johan Grundell	Suppleant Intern

Valberedning

Rikard Tanimura	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-03-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har fortsatt 4 st. lägenheter samt 1 st lokal som upplåts med hyresrätt i fastigheten. Det totala marknadsvärdet på lägenheterna och lokalen uppskattas 2012 till 10-13 miljoner kronor. Eventuella försäljningar av lägenheter eller lokaler kommer i största möjlig utsträckning användas till att amortera på befintliga lån.

Löpande underhållsarbete inklusive total spolning samt filmning av alla avloppsstammar har genomförts under 2011. Filmningen visar att stamkvaliteten är överlag god och eventuell relining eller byte av stammar i större utsträckning föreligger inte.

Samtliga vinds och källarutrymmen har tidigare försetts med brandlarm samt vissa utrymmen med gaslarm för att öka de boendes säkerhet. Investeringen medförde en bra reduktion av föreningens försäkringspremie. Detta larm har nu kompletterats med koppling till bemannad larmcentral för att öka säkerheten ytterligare.

Löpande underhåll på tvättstugor har utförts under året och samtliga utrymmen har hög maskinell standard.

Miljörummet har kaklats och försetts med ny kylanläggning som förberedelse för utökad sopsortering enligt kommande regler. I samband med införandet av utökad sortering kommer avtalen ses över för att sänka föreningens kostnader.

Underhållsarbete i form av inoljning har skett på samtliga fönsterpartier mot Södra Förstadsgatan utom vindslägenheterna har utförts. Genom ett anpassat program med underhållsoljning minskas behovet av ommålning avsevärt vilket är kostnadsbesparande.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Utbytet av fönster i vindslägenheterna mot Södra Förstadsgatan har påbörjats. Arbetet beräknas vara slutfört under april månad.

Samtliga fönster kommer få mycket hög kvalitet för att motsvara övriga fönster i fastigheten i form av underhåll och livslängd.

Den ommålning av plåtförsedda takpartier som planerades till 2011 kommer att utföras 2012. Orsaken till framflyttanden var att vi önskar så mycket avfall av färg som möjligt utan mekanisk bearbetning för att skydda det ofärgade skyddslager som taket är försett med.

Föreningens styrelse ser fortsatt över möjligheterna till installation av energibesparande teknik för att minska uppvärmningskostnaderna. Flera möjliga alternativ finns vilket redovisas löpande under året.

Föreningen planerar att förändra ytorna mellan husen framför miljörummet. Dels för att anpassa ytorna efter grannföreningens reovering men även för att underlätta nyttjandet. Trots att ytan tillhör föreningen är den till sin karaktär offentlig vilket medför en del oangelägenheter. Genom att göra den mer öppen hoppas styrelsen komma till rätta med en del av de problem som finns idag.

Övrig information

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

Genom ett starkt engagemang från styrelse och alla boende i huset kommer föreningen fortlöpande vara välmående under lång tid framöver.

Under 2011 har styrelsen börjat ge ut regelbundna nyhetsbrev. Vi kommer fortsatt förbättra detta sätt att informera i kombination med mailutskick och publicering av nyheter på föreningens hemsida.

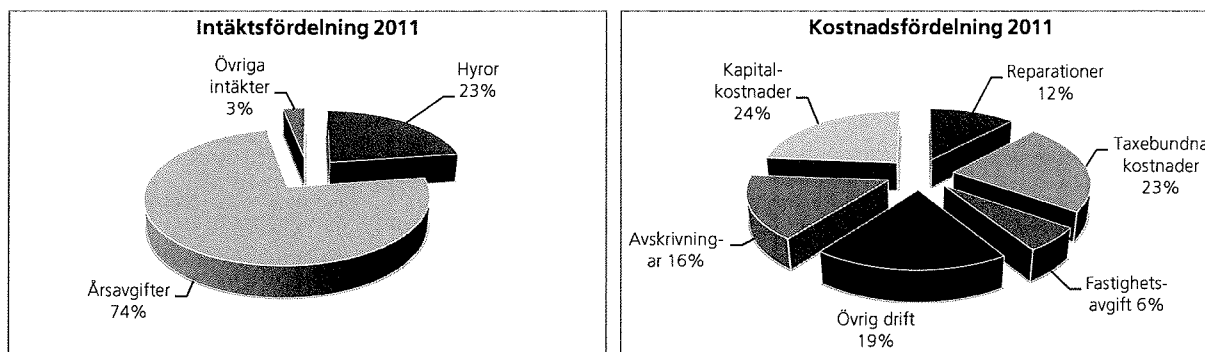
Hemsidan kommer under 2012 att få ett förändrat utseende för att underlätta utbyte av information.

Föreningens ekonomi

Föreningens ambition är att fortsätta med extra amorteringar vid försäljningar av kvarvarande lägenheter samt konsekvent använda överkapital till amorteringar i den mån det finns lån som inte är bundna att amortera på. Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god med bra reserver i yttre underhållsfonder till vilken årligen avsättningar görs enligt stadgarna samt enligt extra beslut vid ordinarie stämma om resultatet så medger.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4591 kvm bostäder och 940 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	591	580	584	583
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 430	1 405	1 540	1 505
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 257	5 261	5 469	6 044
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	18	19
Värmekostnad/kvm totalyta	102	110	96	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	21	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	169	152	169	242

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-16 198
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 828 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	1 691 766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 691 766**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 790 554	3 719 763
Övriga rörelseintäkter		119 234	93 591
		3 909 788	3 813 354
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-456 769	-398 620
Reparationer		-157 761	-149 474
Periodiskt underhåll		-314 004	-199 605
Taxebundna kostnader		-906 826	-942 101
Övriga driftskostnader		-161 164	-165 967
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-242 060	-242 110
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-137 691	-169 642
Avskrivningar		-629 895	-608 616
		-3 006 171	-2 876 134
RÖRELSERESULTAT		903 617	937 219
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 838	9 837
Räntekostnader		-935 136	-841 103
Räntebidrag		3 484	16 576
		-919 814	-814 690
ÅRETS RESULTAT		-16 198	122 529

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 55 777 704	56 399 464
Maskiner och inventarier	Not 4 38 088	0
	55 815 792	56 399 464
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 819 292	56 402 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	4 692	0
Övriga fordringar	116 939	95 029
Förutbetalda kostnader	Not 5 88 992	82 342
	210 623	177 371
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	268 376	509 424
SBC klientmedel i SHB	2 654 399	1 930 110
	2 922 775	2 439 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 133 398	2 616 905
SUMMA TILLGÅNGAR	58 952 690	59 019 869

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 545 728	16 545 728
Upplåtelseavgifter		11 162 367	11 162 367
Kapitaltillskott		690 418	690 418
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 302 000	2 181 000
		30 700 513	30 579 513
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 707 964	1 706 435
Årets resultat		-16 198	122 529
		1 691 766	1 828 964
SUMMA EGET KAPITAL		32 392 279	32 408 477
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	25 794 880	25 816 320
		25 794 880	25 816 320
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	21 440	21 440
Leverantörsskulder		109 398	229 843
Skatteskulder		0	4 530
Övriga kortfristiga skulder		97 312	67 663
Upplupna kostnader	Not 9	233 220	275 370
Förutbetalda avgifter och hyror		304 161	196 226
		765 531	795 072
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		58 952 690	59 019 869
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	51 700 000	51 700 000
Varav i eget förvar		15 795 000	15 795 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,13%	0,13%
Yttre anläggningar	6,67%	6,67%
Larm	3,33%	3,33%
Fasad	4,00%	4,00%
Fönster	6,67%	6,67%
Balkong/terrass	3,34%	3,34%
Markanläggning	3,33%	3,33%
Inventarier	20%	Fullt avskriven

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 904 204	2 848 500
Hysesintäkter	886 350	871 263
	3 790 554	3 719 763

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	147 730	145 189
Fastighetsskötsel enl beställn	73 795	30 712
Fastighetsskötsel gård entrepr	11 823	14 170
Snöröjning/sandning	7 248	11 233
Städning entreprenad	123 242	122 309
Städning enligt beställning	284	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	33 600	4 600
Hissbesiktning	1 709	1 622
Gård	0	12 934
Serviceavtal	46 783	41 878
Förbrukningsmateriel	1 137	13 973
Störningsjour och larm	9 418	0
	456 769	398 620

Reparationer

Fastighet förbättringar	29 178	0
Hyreslägenheter	1 456	3 061
Lokaler	0	49 524
Gemensamma utrymmen	696	16 017
Tvättstuga	14 992	7 816
Källare	0	4 091
Entré/trapphus	0	17 175
Lås	14 475	10 798
VVS	67 038	17 507
Värmeanläggning/undercentral	0	3 922
Ventilation	5 099	12 288
Elinstallationer	0	1 698
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 660	3 508
Tak	6 388	0
Fasad	0	2 068
Mark/gård/utemiljö	9 298	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 481	0
	157 761	149 474

Periodiskt underhåll

Byggnad	111 350	0
Sophantering/återvinning	61 136	0
Entré/trapphus	0	47 875
VVS	23 131	11 369
Värmeanläggning	90 555	11 080
Tak	0	41 523
Fönster	27 833	0
Balkonger/altaner	0	87 757
	314 004	199 605

Taxebundna kostnader

El	112 059	111 946
Värme	564 495	610 999
Vatten	121 972	115 897
Sophämtning/renhållning	71 043	83 407
Grovsopor	37 258	19 852
	906 826	942 101

Övriga driftskostnader

Försäkring	68 782	72 007
Kabel-TV	35 981	36 011
Bredband	56 402	57 949
	161 164	165 967

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	242 060	242 110
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 134	1 329
Tele och datakommunikation	20 089	14 186
Föreningskostnader	1 517	20 737
Styrelseomkostnader	25 613	27 115
Förvaltningsarvode	61 968	60 292
Förvaltningsarvoden övriga	4 637	13 025
Administration	4 736	10 174
Korttidsinventarier	0	8 865
Konsultarvode	12 539	8 459
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 460	5 460
	137 691	169 642

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	560 894	548 543
Markanläggning	10 073	10 073
Markinventarier	793	0
Inventarier	8 135	0
	629 895	608 616

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 006 171 **2 876 134**

Not 3

2011-12-31

2010-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	59 968 223	59 890 091
Nyanskaffningar	0	78 132
Utgående anskaffningsvärde	59 968 223	59 968 223

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 568 759	-2 960 143
Årets avskrivningar enligt plan	-621 760	-608 616
Utgående avskrivning enligt plan	-4 190 519	-3 568 759

Planenligt restvärde vid årets slut

55 777 704 **56 399 464**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

10 050 265 10 050 265

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	43 800 000	43 800 000
Taxeringsvärde mark	24 496 000	24 496 000
	68 296 000	68 296 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	50 600 000	50 600 000
Lokaler	17 696 000	17 696 000
	68 296 000	68 296 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	47 952	47 952
Nyanskaffningar	46 223	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	94 175	47 952
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-47 952	-47 952
Årets avskrivningar enligt plan	-8 134	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-56 086	-47 952
Redovisat restvärde vid årets slut	38 089	0

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Ownit	13 765	13 765
Anticimex	5 190	1 315
If	56 370	53 959
Canal Digital	9 183	8 993
Klottrets fiende	4 484	4 310
	88 992	82 342

Not 6	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 545 728	0	0	16 545 728
Upplåtelseavgifter	11 162 367	0	0	11 162 367
Kapitaltillskott	690 418	0	0	690 418
Fond för yttre underhåll enligt not 7	2 302 000	121 000	0	2 181 000
Summa bundet eget kapital	30 700 513	121 000	0	30 579 513
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 707 964	-121 000	122 529	1 706 435
Årets resultat	-16 198	-16 198	-122 529	122 529
Summa fritt eget kapital	1 691 766	-137 198	0	1 828 964
Summa eget kapital	32 392 279	-16 198	0	32 408 477

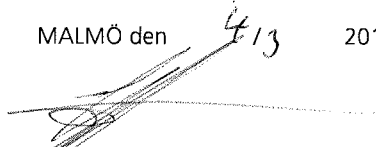
Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 181 000	1 931 000
Reservering enligt stadgar	121 000	121 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	129 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 302 000	2 181 000

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,170 %	10 000 000	10 000 000	2012-04-10
Swedbank Hypotek	4,660 %	9 000 000	9 000 000	2015-02-11
Swedbank Hypotek	6,760 %	616 320	637 760	2015-10-02
Swedbank Hypotek	3,210 %	6 200 000	6 200 000	
Summa skulder till kreditinstitut		25 816 320	25 837 760	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 440	-21 440	
		25 794 880	25 816 320	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 709 120 Kr.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 588	9 500
Värme	72 509	95 382
Sophämtning	14 923	8 465
Ränta	132 545	155 081
Bankavgift	0	0
Fastighetsskötsel	4 655	0
Vatten	0	6 942
	233 220	275 370

MALMÖ den 4/13 2012



Stefan Evholt
Ordförande



Martin Theander
Sekreterare

Knut Gyllin
Kassör



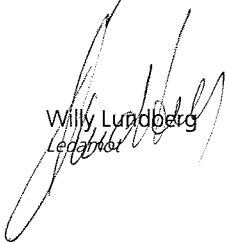
Anders Bremer
Fastighetsansvarig

Ulf Bellander
Ledamot

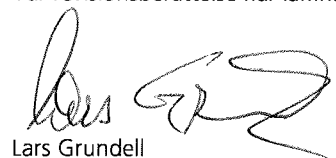


Niklas Hansson
Ledamot


Willy Lundberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/13 2012



Lars Grundell
Auktoriserad revisor



Lisbeth Johansson
Intern revisor

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 436 581	1 436 568	1 436 568
Årsavgifter - lokaler moms	1 467 636	1 467 636	1 467 636
Hyror bostäder	383 256	369 216	378 900
Hyror lokaler momspliktiga	519 468	517 134	508 332
Kabel-TV intäkter	4 100	4 080	4 500
Bredbandsintäkter	73 000	71 190	73 450
Gästlägenhet	14 000	17 210	15 000
Fakturerade kostnader	0	7 100	0
Öresutjämning	0	0	0
Intäkter föreningverksamhet	0	18 541	0
Övriga intäkter	4 000	1 112	13 400
	3 902 041	3 909 788	3 897 786
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-120 000	-147 730	-120 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-30 000	-73 795	-30 000
Fastighetsskötsel gård entrepr	-23 000	-11 823	-23 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-7 248	-12 000
Städning entreprenad	-134 600	-123 242	-120 000
Städning enligt beställning	0	-284	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 600	0
Hissbesiktning	0	-1 709	0
Gård	-4 000	0	-4 000
Serviceavtal	-42 300	-46 783	-41 200
Förbrukningsmateriel	-15 000	-1 137	-15 000
Störningsjour och larm	0	-9 418	0
	-380 900	-456 769	-365 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-29 178	0
Hyreslägenheter	0	-1 456	0
Gemensamma utrymmen	0	-696	0
Tvättstuga	0	-14 992	0
Lås	0	-14 475	0
VVS	0	-67 038	0
Ventilation	0	-5 099	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 660	0
Tak	0	-6 388	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 298	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 481	0
Övrigt	-150 000	0	-100 000
	-150 000	-157 761	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	-111 350	0
Sophantering/återvinning	0	-61 136	0
Entré/trapphus	0	0	-200 000
VVS	0	-23 131	0
Värmeanläggning	0	-90 555	0
Fönster	0	-27 833	0
	-200 000	-314 004	-200 000

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
Taxebundna kostnader			
El	-114 800	-112 059	-105 000
Värme	-626 300	-564 495	-535 000
Vatten	-116 000	-121 972	-116 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-71 043	-85 000
Grovsopor	-20 000	-37 258	-16 000
	-962 100	-906 826	-857 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 200	-68 782	-73 000
Kabel-TV	-36 200	-35 981	-35 000
Bredband	-60 000	-56 402	-61 200
	-171 400	-161 164	-169 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-245 210	-242 060	-242 074
	-245 210	-242 060	-242 074
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 134	-1 500
Tele och datakommunikation	-7 000	-20 089	-7 000
Föreningskostnader	-20 000	-1 517	-8 000
Styrelseomkostnader	-30 000	-25 613	-30 000
Förvaltningsarvode	-62 900	-61 968	-62 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	-4 637	-3 000
Administration	-8 000	-4 736	-8 000
Konsultarvode	-9 000	-12 539	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 460	-5 460	-5 460
	-146 360	-137 691	-132 960
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 000	-50 000	-50 000
Förbättringar	-571 800	-560 894	-553 000
Markanläggning	-9 244	-10 073	-10 072
Markinventarier	0	-793	0
Inventarier	0	-8 135	0
	-631 044	-629 895	-613 072
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 887 014	-3 006 171	-2 679 506
RÖRELSERESULTAT	1 015 027	903 617	1 218 280
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	6 800	11 277	4 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	551	0
Låneräntor	-868 900	-934 847	-905 000
Övriga räntekostnader	0	-239	0
Räntebidrag	0	3 484	0
Övriga finansiella kostnader	0	-50	0
	-862 100	-919 814	-900 500
RESULTAT	152 927	-16 198	317 780

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Centralpalatset, org.nr 716438-9269

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Malmö den 5 mars 2012


(Lars Grundell)


(Lisbeth Johansson)

Auktoriserad revisor

Föreningsvald revisor