

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralpalatset får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2005.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Resultatet av årets verksamhet samt föreningens ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter och finansieringsanalys.

Fastigheten Laxen 20/21

Föreningen bildades den 6 november 1988 och efter många års arbete kunde föreningen köpa fastigheten den 1 oktober 1996.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If.

Eftersom taxeringsvärdet för fastigheten är högre än föreningens lån kommer varje bostadsrättsinnehavare få ett förmögenhetsvärde på sina lägenheter. Detta har meddelats på årets första kvartalsavier. För fastighetens taxeringsvärden se not 4.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 mars 2005.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Bernes fastighetsförvaltning.

Bokföring och hyresaviseringar har skötts på entreprenad av bostadsrättsorganisationen SBC.

Kontaktperson har varit Sven Hansson.

SBC är också behjälplig föreningen vid hyresförhandlingar, upphandlingar etc.

Lägenheter och medlemsantal

Totalt finns 50 st bostadslägenheter och 5 st lokaler i fastigheten.

Föreningen har 48 st medlemmar per den 31 december 2005 och upplåter

med bostadsrätt 44 st lägenheter och 4 st lokaler,

6 st lägenheter och 1 st butikslokal utgör hyresrätter i fastigheten.

De lägenheter och lokaler som idag är upplåtna med hyresrätt har ett marknadsvärde

på ca. 18.000 –22.000 kronor/kvm. Tillsammans ett marknadsvärde på ca 14 miljoner kronor.

Personal, löner, arvoden, ersättningar

Föreningen har inte haft någon anställd personal och inga arvoden har utbetalats till styrelse eller revisorer, dock har ordförande en ersättning för utlägg med 200.-/månad.

Årets resultat är ett redovisat överskott på 847 406 kronor.

Kommentarer till balansräkningen

Likvida medel

Föreningens likviditet är mycket stark då behållning per den 31 december 2005 var 5 080 029 kronor, dessutom fanns 1.106 810 kronor på föreningens penningmarknadskonto OMEGA.

Totalt vid årets slut hade föreningen en likviditet på sammanlagt 6 186 839 kronor.

Låneskulder

Totalt har föreningen sedan 1996 amorterat 5 960 000 kronor (15,70%) på de ursprungliga lånen

Per den 31 december 2005 var föreningens låneskuld 32 000 000 kronor, fördelade enligt not 10.

Till detta kommer föreningens lån år 2000 för finansiering av de balkonger som inte betalades av resp. bostadsrättsinnehavare. Detta lån är "öronmärkt" för dessa lägenheter och har inte belastat föreningens resultat. Lånet löper på 40 år och har en fast ränta i 15 års intervaller.

Samtliga kostnader, amortering och ränta, fördelas på de lägenheter som lånet finansierar, se not 10.

Kortfristiga placeringar

För att ge bättre avkastning på föreningens överlikvid placerade styrelsen 2002 1.000.000 kronor i penningmarknadsfonden OMEGA. Placeringen är helt riskfri och ger en avkastning som överstiger bankräntan. Pengarna är disponibla inom 24 timmar utan uttagsavgifter. se not 7.

Kommentarer till resultaträkningen

Avskrivningar

Föreningens samlade avskrivningar enligt plan för byggnader och mark är 978 665 kronor, se not 4 och för maskiner och inventarier 47 952 kronor, se not 5.

Avskrivningarna har ökat pga. de fönsterförbättringar i fastigheten som startade under 2005.

Reparationsfond

Föreningen har under 2005 avsatt 250 000 kronor till reparationsfonden, till föreningens hus för yttre underhåll, totalt är reparationsfonden per 31/12 2005 1 060 000 kronor.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten har under året varit oförändrad och är för lägenheter 0.5% och för lokaler 1%. Totalt belastar fastighetsskatten vårt resultat med 277 713 kronor.

Räntorna

Tack vare en gynnsam ränteutveckling och en noggrann planering och placering av föreningens lån har räntekostnaderna ytterligare sänkts med ca 253 044 kronor under 2005. Föreningen omplacerade ett av lånen under 2005 till en löptid av 7 år till en fast ränta på 3.17%. För övrigt har föreningen ett lån till rörlig ränta samt ett lån med fast löptid till maj 2007. Se not 10.

Taxebundna kostnader

De taxebundna kostnaderna har föreningen lyckats hålla oförändrade trots höjda avgifter. Se not 2.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Veraeus, ordförande
Martin Theander, sekreterare
Knut Gyllin, kassör
Anna-Lena Nyström
Anders Bremer
Willy Lundberg
Therese Kempner

Suppleanter har varit:

Sebastian af Petersens
Jakob Lönnborg
Anders Ekelund

Aukt. revisor

Lars Grundell

Föreningsrevisor

Lisbeth Johansson

Styrelsen har under året haft kontinuerliga månadsmöten, oftast sista måndagen i varje månad med undantag av juli månad. Samtliga möten har protokollförts.

Förslag till avsättningar och resultatdisposition

Styrelsen föreslår att de medel, som enligt balansräkningen står till stämmans förfogande, nämligen

balanserat resultat från föregående år	Kr	1 030 990
årets resultat	<u>Kr</u>	<u>847 406</u>
tillsammans	Kr	1 878 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll	250 000
---	---------

Att i ny räkning överföres	1 628 396
----------------------------	-----------

Malmö den 24 februari 2006

Peter Veraeus
Ordf.

Martin Theander
Skr.

Knut Gyllin
Kassör

Anders Bremer

Anna-Lena Nyström

Willy Lundberg

Therese Kempner

Faktorer som påverkar framtida resultat

Räntor

Den helt dominerande kostnaden för bostadsrättsföreningen är räntekostnaden. Styrelsen har som yttersta mål att försöka placera de lån föreningen har på bästa sätt. Under 2006 kommer inga av våra lån att omsättas. Ränteläget är för närvarande positivt och styrelsen kommer att diskutera eventuella amorteringar av det rörliga lånet.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten är föreningens största kostnad efter ränte- och värmekostnader. Fastighetsskatten baseras på taxeringsvärdet som fastställs beroende på fastighetspriserna i Malmö, dels på politiska beslut om skattesatser. Det är mycket svårt idag att veta vilka beslut riksdagen kommer att fatta och hur detta kommer att påverka föreningens ekonomi i framtiden.

Räntebidrag

Föreningen har statligt räntebidrag som under 2005 uppgick till 145 888 kr.

Hyror

Hysesförhandling med hyresgästföreningen om våra hyresgästers hyror för 2006 är inte klara.

Underhåll

Fastigheten har en hög standard. Styrelsen har som mål att fortlöpande sköta det löpande underhållet. Den årliga avsättningen till reparationsfonden beräknas täcka kostnaden för framtida renoveringar. Under hösten 2005 påbörjades en översyn av samtliga yttre fönsterbågar i fastigheten. Projektet sträcker sig över 3 år och första etappen kommer att vara avslutad hösten 2006. Under året har också hydrofobering av fastighetens gatufasad genomförts. Detta har gjorts för att förstärka putsens ytskick och därmed livslängd. Ommålning av vissa yttertak har också gjorts. Förbättringar av tvättstugor och torkrum sker fortlöpande. Samtliga projekt genomförs med egna medel.

Investeringar

Styrelsen tittar på möjligheterna till ett bättre värmeåtervinningssystem för att ytterligare effektivisera våra uppvärmningskostnader, utredning kring detta projekt startade hösten 2003. I övrigt planeras inga kostnadskrävande investeringar.

Sammanfattningsvis kan sägas att styrelsen ser mycket positivt på de närmaste årens resultatutveckling bl.a. med tanke på fortsatt låga ränteutgifter och renoveringar som kan finansieras med egna medel.

Styrelsen har med stöd av en stark budget beslutat att månadsavgifterna för 2006 skall vara oförändrade.

Övrigt

Gästlägenheten

Ett stort intresse för föreningens gästlägenhet har noterats. **Dock skall påpekas att lägenheten endast får användas för övernattande gäster till bostadsrättsinnehavare.**

Bokning/betalning sker genom Anders Bremer, kostnad 125.-/natt.

Lägenheten är fullt utrustad för övernattnig för 3 personer och har dusch och toalett.

Städdag

Under 2006 kommer förening under en helg att ställa ut en container för att de boende skall kunna städa i sina förråd. Meddelande om detta kommer att sättas upp i trapphusen.