

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralpalatset får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2006.

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 2006.

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 2006 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. 20.000 –24.000 kronor/kvm. Tillsammans ett marknadsvärde på ca 16 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 464 932 kronor.

Kommentarer till balansräkningen

Likvida medel

Föreningens likviditet är fortsatt stark då behållning per den 31 december 2006 var 2.246 338 kronor, dessutom fanns 991 389 kronor på föreningens företagscertifikat i Volvo Finans

Totalt vid årets slut hade föreningen en likviditet på sammanlagt 3 237 727 kronor.

Låneskulder

Totalt har föreningen sedan 1996 amorterat 7 960 000 kronor (26.53%) på de ursprungliga lånen

Per den 31 december 2006 var föreningens låneskuld 30 000 000 kronor, fördelade enligt not 9.

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 9.

Kortfristiga placeringar

För att ge bättre avkastning på föreningens överlikvid placerade styrelsen 2002 1.000.000 kronor i penningmarknadsfonden OMEGA. Denna placering förändrades i december till att gälla en placering i företagscertifikatet Volvo Finans. Löptiden är till den 16 mars 2007 och ger en avkastningsränta på 2.95%. Förändringen gjordes för att förbättra avkastningen på insatt kapital.

Kommentarer till resultaträkningen

Avskrivningar

Föreningens samlade avskrivningar enligt plan för byggnader och mark är 1 279 326 kronor, se not 4.

Avskrivningarna har ökat pga. de fönsterförbättringar i fastigheten som startade under 2005 och fortsatt under 2006.

Reparationsfond

Föreningen har under 2006 avsatt 250 000 kronor till reparationsfonden, till föreningens hus för yttre underhåll, totalt är reparationsfonden per 31/12 2006 1 310 000 kronor. Se not 8.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten har under året varit oförändrad och är för lägenheter 0.5% och för lokaler 1%. Totalt belastar fastighetsskatten vårt resultat med 285 500 kronor.

Räntorna

Tack vare en stigande ränteutveckling har föreningens räntekostnader för första gången på många år stigit. Ränteutvecklingen har varit ogynnsam för lånet med rörlig ränta. Föreningen omplacerade ett av sina lån under 2005 till en löptid av 7 år till en fast ränta på 3.17%. För övrigt har föreningen ett lån med fast löptid till maj 2007. Se not 9.

Taxebundna kostnader

De taxebundna kostnaderna har föreningen lyckats hålla i stort sett 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 tom feb-06
Anders Ekelund from mars-06
Anders Bremer
Willy Lundberg
Therese Kempner

Suppleanter har varit:

Sebastian af Petersens
Jakob Lönnborg
Stefan Evholt from mars -06

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

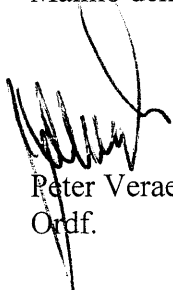
balanserat resultat från föregående år	Kr	1 628 396
årets resultat	Kr	<u>464 932</u>
tillsammans	Kr	2 093 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

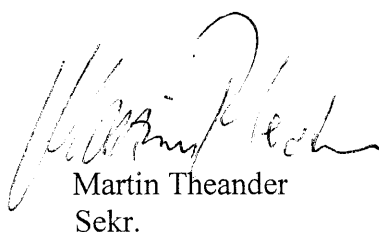
Reservering till fond för yttre underhåll	250 000
---	---------

Att i ny räkning överföres 1 843 328

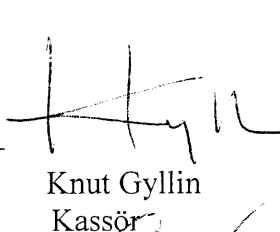
Malmö den 5 mars 2007



Peter Veraeus
Ordf.




Martin Theander
Skr.



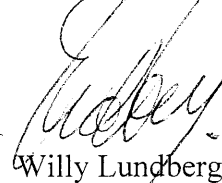
Knut Gyllin
Kassör



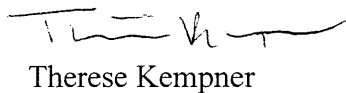
Anders Bremer



Anders Ekelund



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 2007 kommer ett av våra lån att omsättas. Ränteläget är för närvarande i stigande. Detta kan komma att påverka den fortsatta räntekostnaden negativt. Om tillfälle ges kommer styrelsen 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 minskar för varje år. Under 2006 uppgick bidraget till 125 192 kr.

Hyror

Hyresförhandling med hyresgästföreningen om våra hyresgästers hyror för 2007 är inte klara. För 2006 utgick ingen hyreshöjning.

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 blev färdig under hösten 2006. Ommålning av vissa yttertak har också gjorts. Förbättringar av tvättstugor och torkrum sker fortlöpande. Samtliga projekt genomförs med egna medel.

Sammanfattningsvis kan sägas att styrelsen ser positivt på de närmaste årens resultatutveckling. Vi kan fortfarande finansiera våra investeringar ur egen kassa och vi anser att vi har bra möjligheter att placera våra lån till förmånliga räntor. Styrelsen har med stöd av en stark budget beslutat att månadsavgifterna för 2007 skall vara oförändrade.

Övrigt

Gästlägenheten

Ett ökande 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 2007 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.

Bredband

Bredband har installerats i fastigheten under 2006. För de som inte anslutits sig finns möjligheten genom att ta kontakt med styrelsen.

I samtliga lägenheter och lokaler har bredbandsinstallation dragits fram.

Hemsida

I början av 2007 drogs föreningens hemsida igång, [www. centralpalatset.net](http://www.centralpalatset.net)

Sidan kommer att vidareutvecklas under året.