

## ÅRSREDOVISNING

**Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralpalatset får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2007.**

### 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 3.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 mars 2007.

### Förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Esident fastighetsförvaltning from. 2007-02-01.

Bokföring och hyresaviseringar har skötts 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 49 st medlemmar per den 31 december 2007 och upplåter

med bostadsrätt 45 st lägenheter och 4 st lokaler,

5 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. 22.000 –26.000 kronor/kvm. Tillsammans ett marknadsvärde på ca 10 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.

Enligt årsstämmobeslut 2006 har förening för representation möjlighet att använda ett basbelopp.

**Årets resultat är ett redovisat överskott på 370 375 kronor.**

## **Kommentarer till balansräkningen**

### **Likvida medel**

Föreningens likviditet är fortsatt stark. Den 31 december 2007 var kassalikviditeten 3 641 299 kronor, dessutom fanns 980 243 kronor på föreningens företagscertifikat i Nordea. Totalt vid årets slut hade föreningen en likviditet på sammanlagt 4 621 542 kronor.

### **Låneskulder**

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

Per den 31 december 2007 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 placerar styrelsen sedan 2002 Ca. 1.000.000 kronor i företagscertifikat till högre fast ränta än bankränta. Dessa placeringar är helt riskfria då inga spekulativa placeringar får förekomma.

## **Kommentarer till resultaträkningen**

### **Avskrivningar**

Föreningens samlade avskrivningar enligt plan för byggnader och mark är 1 743 274 kronor, se not 3.

Avskrivningarna har ökat pga. de fönsterförbättringar i fastigheten som startade under 2005 och fortsatt under 2006 och 2007. Denna renovering planeras att avslutas under 2008.

### **Reparationsfond**

Föreningen har under 2007 avsatt 250 000 kronor till reparationsfonden för yttre underhåll av huset, totalt är reparationsfonden per 31/12 2007 1 560 000 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 317 900 kronor.

### **Räntorna**

Tack vare en stigande ränteutveckling har föreningens räntekostnader stigit med ca. 163 000. Ränteutvecklingen har varit ogynnsam för lånet med rörlig ränta. Föreningen omplacerade ett av sina lån under 2007 till en löptid av 8 år till en fast ränta på 4.66%. Se not 9.

### **Taxebundna kostnader**

Trots kraftigt höjda avgifter för värme, el, sophämtning etc. har föreningen lyckats sänka kostnaderna med 50 387 kronor. Se not 2.

## Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Veraeus, ordförande  
Martin Theander, sekreterare  
Knut Gyllin, kassör  
Anders Ekelund  
Anders Bremer  
Oeti Lundberg  
Therese Kempner

Suppleanter har varit:

Stefan Evholt  
Ulf Bellander  
Björn Lindbom

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	1 843 328
årets resultat	<u>Kr</u>	<u>370 375</u>
tillsammans	Kr	2 213 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

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

---

Att i ny räkning överföres	1 963 703
----------------------------	-----------

Malmö den 25 februari 2008

Peter Veraeus  
Ordf.

Martin Theander  
Skr.

Knut Gyllin  
Kassör

Anders Bremer

Anders Ekelund

Oeti 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 omplacerade styrelsen ett av lånen till ränta 4.66%. Löptiden är fram till 24/2 2015.

Ränteläget är för närvarande i stigande. Detta kan komma att påverka den fortsatta räntekostnaden negativt då föreningen har ett rörligt lån på 11 miljoner. Styrelsen har diskuterat en eventuell amortering av det rörliga lånet under 2008, vilket skulle sänka våra räntekostnader. Då fönsterrenoveringen kommer att slutföras under 2008 kommer föreningen med stor sannolikhet kunna amortera på det rörliga lånet om inga andra stora kostnadskrävande investeringar behöver göras. För närvarande finns enligt styrelsen inga sådana.

### 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 2007 uppgick bidraget till 52 328 kr.

### Hyror

Hyresförhandling med hyresgästföreningen om våra hyresgästers hyror för 2008 är inte klara. Föreningen har genom Kanslihuset bett om en bruksvärdesvärdering och avvaktar deras förhandling med hyresgästföreningen.

### Underhåll

Fastigheten har en hög standard. Styrelsen har som mål att fortlöpande sköta det löpande underhållet, och har därför under 2007 tagit fram en underhållsplan för fastigheten. 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 2008 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 via föreningens hemsida, kostnad 150.-/natt.

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

### Städdag

Under 2008 kommer förening vid två tillfällen 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)

Hemsidan kommer fortlöpande att vidareutvecklas under 2008.