

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Centralpalatset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttanderätt 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 fullvärdesförsäkrade genom IF Skadeförsäkring AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

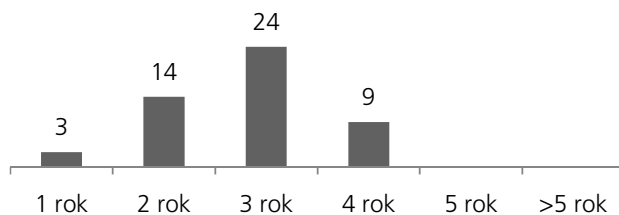
Fastigheternas värdeår är 1940.

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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



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

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 2009 (Underhållsplan uppdateras löpande varje år.).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Målning av fönster för vindslägenheter	2009
Renovering av ytskick samt målning av lägenhetsdörrar i B-Trapphus	2009
Genomgång av avloppstammar och eventuell re-lining	
Underhåll fasad	
Genomgång termostater på element	
Målning av yttertak	<i>avseende den del som är belagd med plåt</i>
Renovering av ytskick samt målning av lägenhetsdörrar i A-trapphus	
Underhåll ytterbåge på fönster mot S Förstadsgatan	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet leverantör	OWNIT
Internet uppkopplingstyp	Eget LAN
Tekniska förvaltningen	Esident AB
Lägenhetsförtäckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Underhållsavtal hissar	KONE
Markskötsel	WENDELS
Kabel-TV	Canal-Digital

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st. Föregående år var antalet medlemslägenheter 45 st. En nyupplåtelse har skett under året.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Stefan Evholt	Ordförande
Anders Ekelund	Ledamot
Martin Theander	Sekreterare
Knut Gyllin	Kassör
Ulf Bellander	Ledamot
Willy Lundberg	Ledamot
Anders Bremer	Ledamot

Björn Gustav Lindbom	Suppleant
Thérèse Kempner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-03-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2009 har en lägenhet med hyresrätt sålts och ingår numera som bostadsrätt i föreningen. Likviden för lägenheten har oavkortat använts till att amortera på föreningens lån. Efter försäljningen återstår nu 4 st. lägenheter samt 1 st. lokal som hyresrätter i fastigheten. Dessa lägenheter och lokalen har ett marknadsvärde om cirka 11-15 miljoner kronor.

Underhållsarbeten 2009 av större art består av renovering av trapphusen samt målning av lägenhetsdörrar i 36B och 38B. Även gästlägenheten har fått nytt kök samt garderober.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Större planerade arbeten under 2010 är.

- Målning av de takpartier som inte är belagda med tegel
- A-trapphusen kommer att underhållsmålas i likhet med det arbetet som utfördes 2009 i B-trapphusen
- Status på termostater och element kommer löpande att gås igenom i samtliga lägenheter under 2010
- Samtliga balkonger som har trätrall kommer att rengöras samt oljas under våren 2010
- Genomgång av ytskikt i tvättstuga 36B samt soprum

Vi kommer också fortsätta arbetet med att se över vilka åtgärder som kan syfta till att spara kostnader för uppvärmning, el och vatten enligt den utföra energideklarationen.

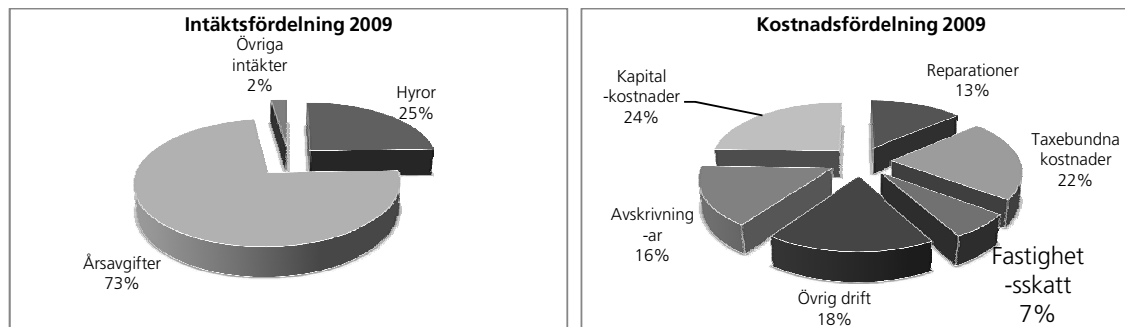
Förbättrad sophantering i egen anläggning eller via större utnyttjande av de gemensamma anläggningarna i området Lugnet skall utredas.

Föreningens ekonomi

Under 2009 har en större amortering om nästan 10 % på den totala lånesumman gjorts via lägenhetsförsäljning. Föreningens ambition är att fortsätta med extra amorteringar vid ytterligare försäljningar av kvarvarande lägenheter. En genomgång av ordinarie amorteringsplan kommer också att ske under 2010.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god med bra reserver i underhållsfonder för yttre underhåll till vilken årliga avsättningar görs enligt stadgarna eller extra beslut.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 000 kr
Årsavgifter	625 kr
Ränta och utdelning	3 kr
Räntebidrag	3 kr
Övriga intäkter	16 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	94 kr
Taxebundna kostnader	150 kr
Fastighetsskatt	46 kr
Övrig drift	122 kr
Avskrivningar	109 kr
Kapitalkostnader	169 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4591 kvm bostäder och 940 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	584	583	580	588
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 469	6 044	6 252	6 395
Elkostnad/kvm totalyta	18	19	15	18
Värmekostnad/kvm totalyta	96	87	82	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	19	18

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.