Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Centralpalatset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Ulf Christian Bellander	Ledamot
Daniel Sven Axel Eriksson	Ledamot
Knut Verner Arthur Gyllin	Ledamot
Lars Niklas Hansson	Ledamot
Willy Lundberg	Ledamot
Johan Martin Fredrik Theander	Ledamot
Anders Knut Östen Bremer	Ledamot
Lisbeth Birgitta Johansson	Suppleant
Jan David Christopher Marcusson	Suppleant
Per Jakob Redlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Grundell	Ordinarie Extern
Johan Grundell	Ordinarie Intern
Eric Cronström	Suppleant Intern

Valberedning

Isabella Diorell-Hansson	
Rikard Tanimura	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-30.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

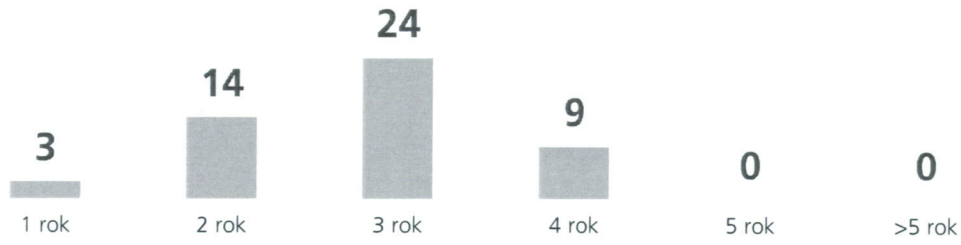
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 531 m², varav 4 591 m² utgör lägenhetsyta och 940 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	300 m²	BR
Detaljhandel	248 m²	BR
Detaljhandel	153 m²	BR
Detaljhandel	200 m²	3 år 2014-02-28
Detaljhandel	54 m²	BR

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	För uthyrning till medlemmar.

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2026.
Underhållsplanen uppdaterades 2015.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avstängningsventiler vattenledningar	2014	En huvud akutavstängare för hela fastigheten samt avstängningsventiler för sektioner.
Underhåll, reparation pumpar	2014	Pumpar vid översvämningar i grund, källare bl a vid ovädersöversvämning
Två nya förråd	2014	Vind 36A, källare 38B
Målning plåttak	2014	Partiell bättringsmålning
Fasadtvätt	2014	Fasad och fönster mot Södra Förstadsgatan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lyktstolpe på gården	2015	
Frånluftsvärmepumpar	2015	En pump på vardera huskropps vind. Energi och kostnadsbesparing, lägre ljudnivå.
Utbyte alternativt renovering av fönster	2015	Ev utbyte av fönster i vindslägenheter 36B och 38B
Förändring av cykelparkering på gårdarna	2016	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under våren tvättades fasad och fönster mot fastighetens gågata längs Södra Förstadsgatan. Uppsnyggningen ökar trevnaden och uppskattas av boende och affärslokalinnehavare. Efterhand har ett antal andra fastighetsägare snyggat upp sina fasader längs gågatan.

Fastighetens plåttak har, som ett led i vår kontinuerliga översyn, bättringsmålats partiellt där färgen släpper. Det utfördes samordnat med fasadtvätten, varigenom den etablerade skyliften kunde utnyttas väl.

Fastighetens vattenledningar har, bl a som en motåtgärd mot konsekvenser av vattenläckage, sektionerats med avstängningsventiler. Detta har gjorts för att vid behov kunna stänga av delar av fasigheten även vid lokala ingrepp samt dels en huvudavstängarventil för hela fastigheten att använda vid behov av en akut snabbavstängning.

Vid höstens skyfall har snabbinsatser utförts för att torka upp vatten, som vid ett extremt tillfälle förekom på några få lokala ställen i våra källare och då maxdjup ca 5 centimeter. Som beredskap och motåtgärder rensas rutinmässigt dagvattenbrunnar samt har källarpumpar för att avveckla skyfallsvatten setts över och vid behov reparerats.

I syfte att kvalitetssäkra grundläggande funktioner såsom bärförmåga och säkerhet för vatten, el mm för lägenheter, lokaler och fastigheten som helhet har tillämpningen av gällande rutiner setts över. Rutinerna har följts upp noggrannare dels föreningens besiktningar vid ägarväxlingar dels godkännande och besiktningar vid ombyggnader.

För uppsäkring mot brand har på vardera huskropps vind stationerats brandsläckare samt servats och åtgärdats varnare för brand och gas.

Åtgärder har vidtagits av och i dialog med restaurangen Beebar att minska ljudspill och vibrationer från verksamheten.

Under året har införts matavfallssortering för boende och lokalinnehavare.

Två nya förrådsutrymmen avsedda för bostadsrättshavare har tillskapats.

I syfte energi- och kostnadsbesparing har investering av en frånluftsvärmepump på vinden av vardera huskroppen beretts för beslut.

Ökat fokus har lagts på uppföljning av föreningens ekonomi, kostnader, resultat, fakturering samt rutinerna kring detta.

Omplaceringar av större lån, som förfallit under året har skett med väsentligt förbättrade räntevillkor.

Extra möda har lagts på information till boende och affärslokalinnehavare bl a via Nyhetsbrev eller annan specifik riktad information.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten, närvaron har varit hög och med stora frivilliga insatser samt stort engagemang. Styrelsens löpande uppgifter och arbetsfördelning har gåtts igenom och tydliggjorts. Styrelsen har varit fullbemannad, en styrelsesuppleant slutar på grund av avflyttning. Det har inte varit svårt att bemanna styrelsen bl a tack vare en aktiv valberedning.

Händelser efter året

Investering av två frånluftspumpar genomförs en på vardera huskroppens vind. Förutom beräknade energi- och kostnadsbesparing blir ljudnivån låg och inkopplingen mycket smidig och snabb.

På gården mellan huskropparna planeras som upplysning en dekorativ och stilenlig gatlykta att placeras.

Fönster och löpande fönsterunderhåll enligt planer kommer att ses över.

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

Föreningen äger fortfarande 3 st lägenheter samt 1 st lokal som upplåts med hyresrätt i fastigheten. Uppskattat totalt marknadsvärde på lägenheterna och lokalen uppskattas idag till 9-12 miljoner kronor.

Genom ett starkt engagemang från föreningens styrelse och alla boende samt näringsidkare i huset kommer föreningen fortlöpande att vara mycket välmående under en lång tid framöver.-

Föreningens ekonomi
Förenings ambition är att fortsätta med extra amorteringar på lån vid försäljning av kvarvarande lägenheter och lokaler med hyresrätt samt att konsekvent använda uppkommet överkapital till extra amorteringar i den mån det finns icke bundna lån att amortera på.

Ökat fokus har lagts på uppföljning av föreningens ekonomi, kostnader, resultat, fakturering samt rutinerna kring detta.

Omplaceringar av större lån, som förfallit under året har skett med väsentligt förbättrade räntevillkor.

Föreningens ekonomi är fortsatt god med bra likvida reserver i yttre underhållsfonder till vilken årlig avsättning sker enligt stadgarna samt om så medges extra avsättningar enligt beslut på ordinarie stämmor.

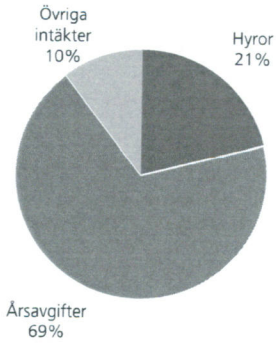
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

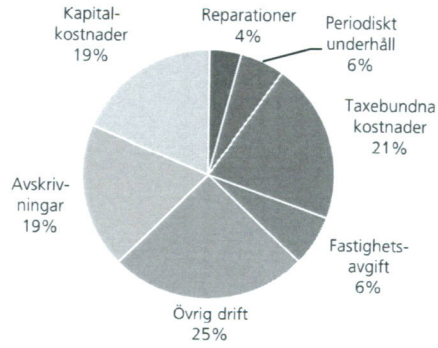
Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	**2 660 633**	**3 188 626**
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 211 960	3 830 328
Finansiella intäkter	5 599	18 674
Minskning korta fordringar	0	15 626
Lägenhetsupplåtelser	0	2 725 000
Balkongfond	11 400	0
	4 228 959	**6 589 627**
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 312 923	2 878 605
Finansiella kostnader	693 624	923 795
Inköp av inventarier	0	19 006
Ökning av korta fordringar	32 226	0
Minskning av föreningens lån	1 005 360	3 221 440
Minskning av korta skulder	134 451	74 775
	4 178 583	**7 117 621**
KASSA VID ÅRETS SLUT	**2 711 009**	**2 660 633**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	**50 376**	**-527 993**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader





Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelser under året: 5 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	575	583	591	591
Hyror/m² hyresrättsyta	1 730	1 561	1 379	1 430
Lån/m² bostadsrättsyta	4 298	4 498	5 252	5 257
Elkostnad/m² totalyta	15	19	18	20
Värmekostnad/m² totalyta	87	118	115	102
Vattenkostnad/m² totalyta	26	24	22	22
Kapitalkostnader/m² totalyta	125	167	184	169
Soliditet (%)	61	60	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	511	-653	136	-16
Nettoomsättning (tkr)	3 939	3 822	3 854	3 909

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 591 m² bostäder och 940 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	511 439
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 382 703
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 000
summa balanserat resultat	**1 773 142**

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-985 662
av fond för yttre underhåll ianspråktas	212 520
att i ny räkning överförs	**1 000 000**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 773 959	3 725 293
Övriga rörelseintäkter	Not 2	438 001	105 035
		4 211 960	**3 830 328**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-934 537	-1 222 704
Driftkostnader	Not 4	-1 224 796	-1 361 824
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-153 590	-294 076
Avskrivningar	Not 6	-699 573	-699 257
		-3 012 496	**-3 577 861**
RÖRELSERESULTAT		**1 199 464**	**252 466**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 599	18 674
Räntekostnader		-693 624	-923 795
		-688 025	**-905 121**
ÅRETS RESULTAT		**511 439**	**-652 655**
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-121 000	-121 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		212 520	449 815
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING		**602 959**	**-323 840**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	54 445 971	55 125 779
Maskiner och inventarier	Not 8	35 514	55 279
		54 481 484	**55 181 058**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
		3 500	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**54 484 984**	**55 184 558**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		53 057	-100
Skattefordringar		5 902	6 252
SBC Klientmedel i SHB		2 699 821	0
Övriga fordringar		88 987	87 351
Förutbetalda kostnader	Not 9	0	83 247
Upplupna intäkter		61 030	0
		2 908 797	**176 750**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		11 188	344 982
SBC klientmedel i SHB		0	2 315 651
		11 188	**2 660 633**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 919 985**	**2 837 383**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 404 970**	**58 021 941**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 881 454	16 881 454
Upplåtelseavgifter		13 551 641	13 551 641
Kapitaltillskott		690 418	690 418
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 215 185	2 544 000
Balkongfond		11 400	0
		33 350 098	**33 667 513**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 261 703	1 585 543
Årets resultat		511 439	-652 655
		1 773 142	**932 888**
SUMMA EGET KAPITAL		**35 123 240**	**34 600 401**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	21 534 080	22 552 000
		21 534 080	**22 552 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	34 000	21 440
Leverantörsskulder		176 988	195 305
Övriga kortfristiga skulder		132 235	109 050
Upplupna kostnader	Not 13	93 358	297 972
Förutbetalda avgifter och hyror		311 068	245 773
		747 649	**869 540**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 404 970**	**58 021 941**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2014**	**2013**
Byggnader	805 år	805 år
Yttre anläggningar	15 år	15 år
Larm	5 år	5 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Tak	10 år	10 år
Markinventarier	30 år	30 år

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	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	**2014**	**2013**
	Årsavgifter	1 418 943	1 456 812
	Årsavgifter - lokaler moms	1 467 636	1 467 636
	Hyror bostäder	297 876	294 781
	Hyror lokaler momspliktiga	579 074	506 064
	Hyror lokaler	10 430	0
		3 773 959	**3 725 293**

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	3 060	3 060
	Bredbandsintäkter	68 490	69 840
	Övriga debiterade avgifter	43 272	0
	Gästlägenhet	19 320	26 400
	Fakturerade kostnader	30 437	-2 450
	Öresutjämning	4	7
	Övriga erhållna bidrag	250 000	0
	Övriga intäkter	23 418	8 178
		438 001	**105 035**

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 921	125 159
	Fastighetsskötsel beställning	143 486	110 170
	Fastighetsskötsel gård entrepr	41 033	32 401
	Fastighetsskötsel gård beställ	0	13 212
	Snöröjning/sandning	17 748	12 090
	Städning entreprenad	140 386	136 522
	Städning enligt beställning	0	17 512
	Sotning	9 238	0
	Hissbesiktning	2 922	1 947
	Bevakning	15 055	5 844
	Gemensamma utrymmen	1 381	25 901
	Serviceavtal	76 689	53 624
	Förbrukningsmateriel	5 308	10 504
	Störningsjour och larm	5 492	0
	Brandskydd	9 151	4 418
		573 810	**549 303**
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 819
	Brf Lägenheter	918	0
	Lokaler	3 339	520
	Tvättstuga	3 888	14 082
	Vind	1 360	0
	Lås	6 314	79 906
	VVS	101 940	99 250
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 104
	Ventilation	0	10 981
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 801	923
	Hiss	14 266	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 381	0
		148 206	**223 586**
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	384 241
	Elinstallationer	0	8 953
	Tak	212 520	0
	Mark/gård/utemiljö	0	56 621
		212 520	**449 815**
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	**934 537**	**1 222 704**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2014	2013
Taxebundna kostnader		
El	83 153	104 701
Värme	483 712	651 627
Vatten	141 401	132 916
Sophämtning/renhållning	45 715	71 390
Grovsopor	16 401	19 357
	770 382	**979 993**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	91 316	49 043
Kabel-TV	50 326	37 070
Bredband	71 923	55 219
	213 564	**141 332**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**240 850**	**240 500**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 224 796**	**1 361 824**

Not 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER

	2014	2013
Kreditupplysning	1 616	2 137
Tele och datakommunikation	20 301	15 431
Hyresförluster	4	1
Befarade förluster	0	45 598
Övriga förluster	2 750	0
Föreningskostnader	4 419	75 002
Styrelseomkostnader	23 368	0
Förvaltningsarvode	70 421	65 993
Förvaltningsarvoden övriga	3 986	4 106
Administration	7 726	5 372
Korttidsinventarier	3 675	398
Konsultarvode	3 864	73 960
Föreningsavgifter	0	620
Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 460	5 460
	153 590	**294 076**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2014	2013
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	618 942	618 942
Markanläggning	10 073	10 073
Markinventarier	793	793
Inventarier	19 765	19 449
	699 573	**699 257**

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 648 886	60 648 886
	Utgående anskaffningsvärde	**60 648 886**	**60 648 886**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 523 108	-4 843 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-679 808	-679 808
	Utgående avskrivning enligt plan	**-6 202 916**	**-5 523 108**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**54 445 971**	**55 125 779**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 050 265	10 050 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 200 000	42 200 000
	Taxeringsvärde mark	33 800 000	33 800 000
		76 000 000	**76 000 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	18 000 000	18 000 000
		76 000 000	**76 000 000**

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 779	127 773
	Nyanskaffningar	0	19 006
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**146 779**	**146 779**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 500	-72 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 765	-19 449
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-111 265**	**-91 500**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**35 514**	**55 279**

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	38 369
	Kabel-TV	0	10 069
	Bredband	0	14 345
	Anticimex	0	5 584
	Klottrets fiende	0	5 231
	G4S	0	6 362
	Serviceavtal larm	0	2 446
	Telia	0	841
		0	**83 247**

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 881 454	0	0	16 881 454
Upplåtelseavgifter	13 551 641	0	0	13 551 641
Kapitaltillskott	690 418	0	0	690 418
Fond för yttre underhåll	2 215 185	121 000	-449 815	2 544 000
Balkongfond	11 400	11 400	0	0
S:a bundet eget kapital	**33 350 098**	**132 400**	**-449 815**	**33 667 513**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 261 703	121 000	-444 840	1 585 543
Årets resultat	511 439	511 439	652 655	-652 655
S:a fritt eget kapital	**1 773 142**	**632 439**	**207 815**	**932 888**
S:a eget kapital	**35 123 240**	**764 839**	**-242 000**	**34 600 401**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 544 000	2 423 000
Reservering enligt stadgar	121 000	121 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-449 815	0
Vid årets slut	**2 215 185**	**2 544 000**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	0,000 %	0	573 440	Avslutat
Swedbank	0,000 %	0	3 000 000	Avslutat
Swedbank	0,000 %	0	10 000 000	Avslutat
Swedbank	4,660 %	9 000 000	9 000 000	2015-02-03
Handelsbanken	1,380 %	6 000 000	0	2015-03-02
Handelsbanken	1,960 %	6 000 000	0	2016-06-01
Handelsbanken	2,000 %	568 080	0	2015-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		**21 568 080**	**22 573 440**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 000	-21 440	
		21 534 080	**22 552 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 398 080 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER	**2014-12-31**	**2013-12-31**
El	0	9 148
Värme	0	95 315
Sophämtning	6 298	19 774
Ränta	87 060	168 235
Konsultarvode	0	5 500
	93 358	**297 972**

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 1 / 3 2015

Ulf Christian Bellander
Ledamot

Daniel Sven Axel Eriksson
Ledamot

Knut Verner Arthur Gyllin
Ledamot

Lars Niklas Hansson
Ledamot

Willy Lundberg
Ledamot

Johan Martin Fredrik Theander
Ledamot

Anders Knut Östen Bremer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2015

Lars Grundell
Extern revisor

Johan Grundell
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för år 2014.

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 2014 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 2014.

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 revisionssed 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 9 mars 2015

(Lars Grundell)	(Johan Grundell)
Föreningsvald revisor	Föreningsvald revisor