

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Centralpalatset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eric Cronström	Ordförande
Ulf Bellander	Ledamot
Anders Bremer	Ledamot
Isabella Diorell-Hansson	Ledamot
Knut Gyllin	Ledamot
Alexander Svensson	Ledamot
Martin Theander	Ledamot

Jens Håkansson	Suppleant
Johan Sandberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Larsson	Ordinarie Extern	Visionrevision
Christophe Carvenius	Ordinarie Intern	
Jens Lundgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Daniel Eriksson	
Niklas Hansson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-19.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-05. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

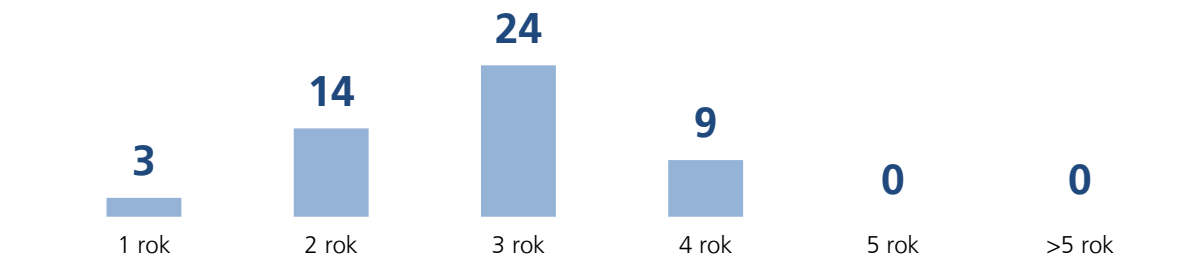
Fastigheternas värdeår är 1940.

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 m ²	BR
Detaljhandel	248 m ²	BR
Detaljhandel	153 m ²	BR
Detaljhandel	185 m ²	2018-12-31
Detaljhandel	54 m ²	BR

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	För uthyrning till medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kartlägga behovet av byte av radiatorer	2018 - 2019	Kartlägga behovet av att byta ut äldre radiatorer med sämre verkningsgrad till mer kostnadseffektiva radiatorer
Underhållsmålning	2018 - 2019	Underhållsmålning publika ytor
Korrigerig bakfall, 2 ställen	2018	Korrigerig av mark där det varit bakfall mot källarfönster
OVK besiktningar alla lägenheters ventilation	2016 - 2019	OVK besiktning och kontroll, för några lägenheter erfordras åtgärder som slutförs 2018.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Frånluftsvärmepumpar	2016-2020	En pump på vardera huskropps vind. Energi, kostnadsbesparing, funktion och inkörning följs upp.
Olja utsida fönster	2019	Olja och bättra på utsida orginalfönster
Målning balkongräcke	2019	Målning av balkongernas smidesräcke görs översyn.
Byte av radiatorer	2019-2022	Byte av äldre radiatorer med sämre verkningsgrad till mer kostnadseffektiva radiatorer.
Underhåll av grundmur, vatten- och avloppsrör och brunnar.	Löpande	Underhåll av grundmur, uppföljning uttorkning sker löpande.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OWNIT
Teknisk förvaltning	Kjellerups Fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsavtal hissar	KONE
Markskötsel	Kjellerups Fastighetsförvaltning AB
Kabel-TV	CanalDigital
Trappstädning	KS Städ & Fönsterputs

Föreningens ekonomi

Brf Centralpalatset har sedan övertagandet av fastigheten 1996 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.

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 är fortsatt god med fonderade medel i den yttre underhållsfonden till vilken årlig avsättning sker enligt stadgarna samt strävan och om så medges extra avsättningar görs enligt beslut på ordinarie stämmor.

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.

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

Omlaceringar av större lån har skett med väsentligt förbättrade räntevillkor.

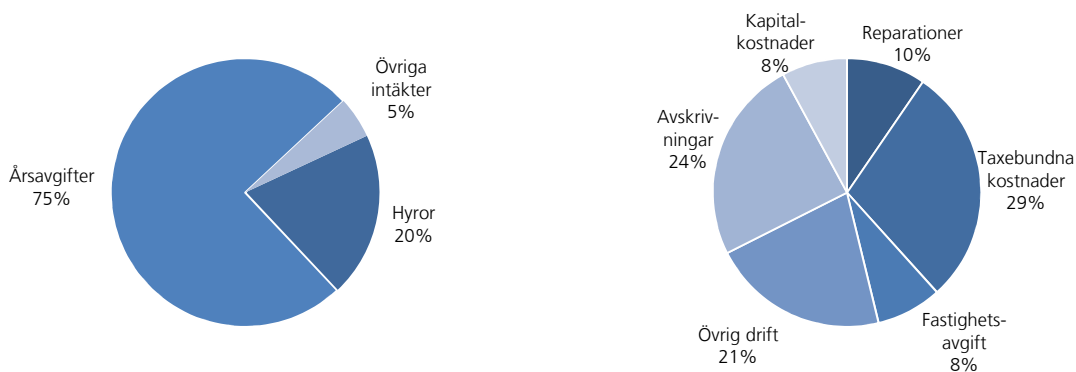
Ökat fokus har lagts på uppföljning av föreningens ekonomi, lån, kostnader, resultat, fakturering samt rutinerna kring detta.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en underhållsplan som sträcker sig fram till 2026 och uppdateras löpande med vidtagna åtgärder med avseende byggnadsdelar och installationer.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 277 121	3 218 884
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 918 081	3 965 344
Finansiella intäkter	64	257
Minskning kortfristiga fordringar	2 501	6 413
Ökning av kortfristiga skulder	107 738	0
	4 028 384	3 972 014
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 219 906	2 182 306
Finansiella kostnader	257 297	272 613
Ökning av materiella anläggningstillgångar	33 726	72 434
Minskning av långfristiga skulder	1 534 692	1 034 692
Minskning av kortfristiga skulder	0	351 732
	4 045 621	3 913 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 259 884	3 277 121
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-17 236	58 237

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2018 har kännetecknats av fortsatt satsning på energibesparande åtgärder, underhåll och ett fast grepp om ekonomin. Det mycket goda resultatet används även detta år för fortsatt uppbyggnad av det fria kapitalet samt fonden för det yttre underhållet genom extra avsättningar utöver vad stadgarna kräver. Den fortsatt låga räntenivån ger oss möjlighet att genom goda resultat möta framtida underhållsbehov. Föreningens lån, nu ca 75 % av föreningens nuvarande låneskuld, totalt ca 20 miljoner, är bundna till nuvarande fördelaktiga räntenivåer fram till 2020-2021.

Efter stämman fick styrelsen en ny sammansättning med nya roller och arbetsuppgifter, bl.a. byte av ordföranden. Arbetet har präglats av de nya rollerna och att rutiner ska sättas.

Arbetet med att försöka energieffektivisera fastigheten fortsatte. Ett arbete påbörjades med att kartlägga behovet av att byta ut äldre radiatorer med sämre verkningsgrad i en långsiktig upprustning till mer kostnadseffektiva radiatorer.

Gemensam el och solpaneler har diskuterats. Det finns mycket som talar för att det skulle bli ytterligare ett steg i rätt riktning vad gäller att sänka energikostnaderna för fastigheten och medlemmarna, men det återstår en hel del arbete med detta innan vi kan ta beslut om att fullfölja båda delarna.

Diverse incidenter med vatten har åtgärdats under året, de flesta har kunnat åtgärdas relativt snabbt och utan allt för stor kostnad för föreningen. Läckage från VVC-ledningar har resulterat i att vi har bytt ut en pump med automatisk avkänning av vattentrycket. Tryckstegringspumpen för vindsvåningarnas kallvatten slutade fungera och vi fick installera en ny pump. Vatteninträngning i källare har åtgärdats genom att justera bakfallet samt en lagning på ytan mot en av butikerna.

I samband med ägarväxlingar och renoveringar fortsätter vi tillämpa besiktning för att kunna säkerställa och göra vårt arbete med att ta hand om fastigheten på bästa möjliga sätt. I början på 2019 kommer vi troligtvis inleda ett nytt samarbete med en ny besiktningsman. Dessa insatser är viktiga för att säkerställa att huset mår bra. Vi bor i en äldre fastighet som stått här i över 100 år, och som vi vill skall fortsätta vara i gott skick många år framöver.

Den tidigare underhållsplanen skapades 2006 och uppdaterades löpande. Dock så har tiden sedan originalet skapades gjort att styrelsen kände att det var dags att få in en helt ny underhållsplan. Fastigheten besiktigades av utomstående besiktningsman som gjorde en helhetsbedömning och tillsammans med styrelsen skapades en ny underhållsplan. Den nya planen visar en mer rättvis bild av vad saker kostar att åtgärda med nya à-priser som hänger med i prisbilderna för 2019.

En del mindre förbättringar, framförallt förbättringsmålningar har skett. I övrigt har året präglats lite av ett mellanår vad gäller större underhållsåtgärder och renoveringar där bl.a. väntan på hur den nya underhållsplanen skulle se ut betydligt att en del åtgärder skjutits upp.

Arbetet med att skapa kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring slutfördes, och gäller fr.o.m. 1 januari 2019.

Fasadklotter har åtgärdats kontinuerligt och omgående av Klottrets fiende.

Gästlägenheten uppskattas, standarden och dess trivsel förbättras kontinuerligt. Under verksamhetsåret var gästlägenheten uthyrd 132 nätter.

Tvättstugorna har servats alltefter behov och uttjänta maskiner ersatts enligt rutin som tidigare år.

Brf Centralpalatsets hemsida fick ett ansiktslyft i början på året och uppdatering av hemsidan sker fortlöpande. Samtidigt kommer uppdatering av hemsidan till att följa GDPR ske.

Stadgarna har under året uppdaterats och antagits av två på varandra följande stämmor, ordinarie årsstämma 19 maj och en extrastämma 5 september. Stadgarna följer nu gällande lagstiftning. Stadgarna är vårt rättesnöre och leder oss på rätt väg vid oklarheter eller diskussioner.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten, inkl konstituerande möte. Närvaron har varit hög, frivilliginsatserna har varit stora. En aktiv valberedning har rekryterat nya styrelsemedlemmar.

Representant för styrelsen har regelbundet deltagit i Malmö Citysamverkans informationsmöten om gågatan och dess framtid.

Gatukontoret har med hjälp av fastighetsägarna längs gågatan vidtagit olika åtgärder för att göra gågatan mer attraktiv. Fastighetsägarna, bland dem Brf Centralpalatset, har bidragit ekonomiskt för detta.

Triangeln skall äntligen byggas om av Malmö stad med hjälp av omkringliggande fastighetsägare för att skapa ett mer lockande torg. En viss startsträcka innan något arbete kommer att synas, men något som vi ser fram emot med spänning.

Arbeten på gågatan under hösten och vintern av VA Syd med att byta ut gamla rör mot nya har påverkat fastigheten direkt ett par gånger med elavbrott och plötsliga avbrott på vatten som följd. Även sophämtningen har påverkats negativt ett par tillfällen då företaget som hanterar soporna hävdade att de inte fått tillträde till fastigheten.

Shock lade ner sin verksamhet i Malmö under året och lämnade fastigheten efter 16 år som hyresgäst. Vi söker ny hyresgäst med hjälp av mäklare som specialiserat sig på affärslokaler.

Gårdsfest och en gårdsloppis anordnades i samband med årsstämman. Det är en ny strategi att hålla årsmötet med en efterföljande gårdsfest samma dag. Det uppskattades enormt av föreningens medlemmar. Det var idel glädde miner en underbart trevlig kväll i maj.

Fem bostadsrättslägenheter har under verksamhetsåret bytt ägare, samt att restauranglokalen bytte ägare till den senaste restaurangchefen som då av naturliga skäl har bra koll på föreningen. Föreningen har skrivit nya avtal och överenskommelser med den nya ägaren, då sådana avtal inte automatiskt övertas av köparen.

Nyhetsbrev; cirka ett per kvartal har gått ut till medlemmarna. Vid behov har ytterligare information anslagits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	586
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 691	1 764	1 746	1 492
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 670	3 970	4 172	4 293
Elkostnad/m ² totalyta	45	47	41	19
Värmekostnad/m ² totalyta	85	73	67	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	36	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	49	54	66
Soliditet (%)	66	64	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	632	726	339	127
Nettoomsättning (tkr)	3 841	3 960	3 858	3 851

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

Förändringar 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	3 917 197	121 000	329 000	3 467 197
Balkongfond	11 400	0	0	11 400
S:a bundet eget kapital	35 052 110	121 000	329 000	34 602 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 262 853	-121 000	397 475	986 378
Årets resultat	632 329	632 329	-726 475	726 475
S:a fritt eget kapital	1 895 182	511 329	-329 000	1 712 853
S:a eget kapital	36 947 292	632 329	0	36 314 963

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	632 329
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 383 853
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 000
summa balanserat resultat	1 895 182

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-350 000
att i ny räkning överförs	1 545 182

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 840 725	3 959 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 356	5 799
Summa rörelseintäkter		3 918 081	3 965 344
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 977 831	-1 950 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 274	-231 326
Personalkostnader	Not 6	-4 800	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-808 613	-784 207
Summa rörelsekostnader		-3 028 519	-2 966 513
RÖRELSERESULTAT		889 562	998 831
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		64	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 297	-272 613
Summa finansiella poster		-257 233	-272 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		632 329	726 475
ÅRETS RESULTAT		632 329	726 475

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	52 978 947	53 714 248
Pågående byggnation	Not 9	0	72 434
Maskiner	Not 10	33 164	0
Inventarier	Not 11	0	317
Summa materiella anläggningstillgångar		53 012 111	53 786 998
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 015 611	53 790 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 059	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 310 306	3 333 043
Summa kortfristiga fordringar		3 313 365	3 333 103
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 313 365	3 333 103
SUMMA TILLGÅNGAR		56 328 977	57 123 601

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 433 095	30 433 095
Kapitaltillskott		690 418	690 418
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 917 197	3 467 197
Balkongfond		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		35 052 110	34 602 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 262 853	986 378
Årets resultat		632 329	726 475
Summa fritt eget kapital		1 895 182	1 712 853
SUMMA EGET KAPITAL		36 947 292	36 314 963
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	15 403 293	15 137 985
Summa långfristiga skulder		15 403 293	15 137 985
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 384 692	5 184 692
Leverantörsskulder		295 625	171 081
Skatteskulder		13 108	12 998
Övriga skulder		85 380	84 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	199 586	217 287
Summa kortfristiga skulder		3 978 391	5 670 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 328 977	57 123 601

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	265 år	313 år
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Larm	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	10 år	10 år
Markinventarier	30 år	30 år
Frånluftsåtervinning	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 473 415	1 473 415
Årsavgifter - lokaler moms	1 467 636	1 467 636
Hyror bostäder	304 252	303 367
Hyror lokaler momspliktiga	477 003	511 574
Kabel-TV intäkter	3 060	3 060
	3 725 366	3 759 052

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
forts	Bredbandsintäkter	82 800	82 800
	Pub och restaurang	0	83 160
	Utförda arbeten	8 250	11 000
	Gästlägenhet	24 320	23 540
	Öresutjämnning	-11	-8
		115 359	200 492

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Återbäring försäkringsbolag	3 240	0
	Övriga intäkter	74 116	5 799
		77 356	5 799

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 415	43 138
	Fastighetsskötsel beställning	30 989	80 400
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 666	0
	Snöröjning/sandning	13 985	41 367
	Städning entreprenad	88 413	155 605
	Städning enligt beställning	0	38 291
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	41 822
	Hissbesiktning	3 317	3 213
	Bevakning	2 703	5 305
	Gemensamma utrymmen	1 186	10 552
	Gård	1 163	5 784
	Serviceavtal	58 115	61 325
	Förbrukningsmateriel	278	80
	Teleport/hissanläggning	2 869	2 759
	Störningsjour och larm	12 680	0
	Brandskydd	9 419	9 371
		304 197	499 012

Not 4 forts	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	33 782	18 107
	Hyreslägenheter	0	4 272
	Brf Lägenheter	20 941	66 968
	Lokaler	18 807	2 233
	Tvättstuga	19 726	10 041
	Sophantering/återvinning	0	4 235
	Vind	0	5 445
	Entré/trapphus	2 200	8 967
	Lås	5 124	10 260
	VVS	58 364	24 587
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 524
	Ventilation	11 254	0
	Elinstallationer	0	2 984
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 299	1 586
	Tak	0	5 026
	Fönster	3 125	0
	Mark/gård/utemiljö	39 232	12 124
	Skador/klotter/skadegörelse	12 844	10 158
	Vattenskada	66 116	0
		313 814	194 518
	Taxebundna kostnader		
	El	251 600	261 342
	Värme	471 402	401 083
	Vatten	133 645	133 957
	Sophämtning/renhållning	84 514	61 186
	Grovsopor	4 176	2 743
		945 336	860 311
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 512	37 751
	Kabel-TV	41 436	42 140
	Bredband	57 686	57 499
		153 634	137 391
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	260 850	259 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 977 831	1 950 981

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 468	2 566
	Tele- och datakommunikation	21 705	23 427
	Juridiska åtgärder	41 842	32 359
	Hyresförluster	0	2 810
	Befarade förluster	5 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	10 890
	Föreningskostnader	13 142	11 310
	Styrelseomkostnader	35 288	26 605
	Fritids- och trivselkostnader	1 202	1 428
	Förvaltningsarvode	80 312	77 450
	Administration	5 856	3 806
	Konsultarvode	10 621	32 945
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 840	5 730
		237 274	231 326

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	4 800	0
		4 800	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	150 000	125 000
	Förbättringar	646 868	644 540
	Markanläggning	10 073	10 073
	Markinventarier	793	793
	Maskiner	562	0
	Inventarier	317	3 801
		808 613	784 207

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 179 754	61 915 541
	Nyanskaffningar	72 434	264 213
	Utgående anskaffningsvärde	62 252 188	62 179 754
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 465 506	-7 685 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-807 734	-780 406
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 273 240	-8 465 506
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 978 947	53 714 248
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 050 265	10 050 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 400 000	61 400 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
		105 400 000	105 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	19 400 000	19 400 000
		105 400 000	105 400 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	72 434
		0	72 434

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	33 726	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 726	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-562	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-562	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 164	0

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 779	146 779
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 779	146 779
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 462	-142 661
	Årets avskrivningar enligt plan	-317	-3 801
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 779	-146 462
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	317

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	5 500	5 500
	Osäkra kundfordringar	-5 500	0
	Skattekonto	50 422	50 422
	Klientmedel hos SBC	3 259 884	3 277 121
		3 310 306	3 333 043

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 467 197	3 235 921
	Reservering enligt stadgar	121 000	121 000
	Reservering enligt stämmobeslut	329 000	300 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-189 724
	Vid årets slut	3 917 197	3 467 197

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,750 %	3 350 000	4 850 000	2019-06-04
	Handelsbanken	1,500 %	6 000 000	6 000 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,470 %	9 000 000	9 000 000	2020-03-01
	Handelsbanken	1,470 %	437 985	472 677	2020-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		18 787 985	20 322 677	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 384 692	-5 184 692	
			15 403 293	15 137 985	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 114 525 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 905 000	35 905 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	13 120	16 327
	Avgifter och hyror	186 466	200 960
		199 586	217 287

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2019

Eric Cronström
Ordförande

Ulf Bellander
Ledamot

Anders Bremer
Ledamot

Isabella Diorell-Hansson
Ledamot

Knut Gyllin
Ledamot

Alexander Svensson
Ledamot

Martin Theander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Per Larsson
Extern revisor

Christophe Carvenius
Intern revisor