



Välkommen till årsredovisningen för Brf Centralpalatset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929

Värdeåret är 1940

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 4 591 kvm 1 lokal och 4 bostadsrättslokaler om totalt 940 kvm. Byggnadernas totalyta är 5531 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Håkansson	Ordförande
Alexander Baltaev	Kassör
Johan Martin Fredrik Theander	Sekreterare
Anders Knut Östen Bremer	Styrelseledamot
Anna Erngård	Styrelseledamot
Fredrik Vanek	Styrelseledamot
Karl-Erik Henrik Alfred Gros	Styrelseledamot
Isabella Diorell Hansson	Suppleant
Roger Sandström	Suppleant

Valberedning

Daniel Eriksson och Niklas Hansson (sammankallande)

Firmateckning

Alexander Baltaev, Martin Theander, Jens Håkansson, två i förening

Revisorer

Jens Lundgren	Revisorssuppleant
Fredrik Bengtsson	Internrevisor
Baker Tilly MLT KB	Auktoriserad revisor
Pernilla Bengtsson	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-17. Stadgeändring beslut ett av två.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte tappvattenstammar 36B höger
- 2023** ● Dränering och omläggning marksten
Målningsarbete - generellt
- 2022** ● Plattvärmväxlare - Utbyte av plattvärmväxlar.
- 2021** ● Fönstermålning - Underhållsmålning av fönster, fönsterdörrar och källarfönster.
- 2020** ● Springbrunn 36B samt 38B, läckage - Springbrunnsläckage innergård 36B orsakat av rötter och grus genom hål i galler har åtgärdats.
Tvättstuga - Byte av tvättmaskin i 36A, torktumlare 36B samt avfuktare 38B.
VVC-pumpar, värmeanläggning - Stora huvudpumpen byttes ut.
- 2019** ● Spolning dagvattenledningar - Spolning och filmning av dagvattenledningar.
- 2018** ● Korrigering bakfall, 2 ställen - Korrigering av mark där det varit bakfall mot källarfönster.
- 2016-2017** ● Tätning, lägenhetsfönster - För energikostnadsbesparing och ökad komfort.
- 2015-2016** ● Avstängningsventiler vattenledningar - En huvudavstängare för hela fastigheten samt avstängningsventiler för sektioner har dokumenterats på ritning.
- 2015** ● Reparation av avloppsrör, tätskikt utsida del av grundmur 36A - Utgrävning ca 11m, ersättning med dräneringsgrus, VA ledning, dräneringspump, tätande Platonmatta och partiellt gjutasfaltskikt längs grundmuren.

2015	● Luftvärmepumpar - Installation av luftvärmepumpar till vindslägenheter och radiatorer till alla utrymmen. Ventilation - Mekanisk-ventilation, FTX installerad. Tappvattenventiler - Kompletterat med fler ventiler.
2014	● Målning plåttak - Partiell bättringsmålning. Nya förråd - Vind 36A, källare 38B. Fasadtvätt - Fasad och fönster mot Södra Förstadsgatan.
2013	● Renovering av B-portar - Renovering samt återställande av portar till originalutseende i målat trä. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening.
2005-2006	● Fönsterbågar - Samtliga 1 269 fönsterbågar i original från 1913 renoverades.
2003	● Umgängesytor och planteringar - Upplåtna på innergårdarna, ersatte grus, asfalt och betong.
2001	● Balkonger - Borttagna 1976, återställda.
1998	● Gatsten och statyer - Placerade över hela yttergårdarna, ersatte lapptäcke av asfalt och betong. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening och Statens konstråd.

Planerade underhåll

2019-2028	● Byte av radiatorer och termostatventiler
2024-2028	● Underhållsmålning balkongräcke Belysning allmänna utrymmen Underhållsmålning fastighet Huvudcentral Styr- och reglerutrustning Stambyte för kv samt vv i kökstrappan

Avtal med leverantörer

Digital TV basutbud (fastighetsnät)	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och värme	E.ON
Fogelstroms Byggentreprenad AB	Snickeri
Försäkringar	Länsförsäkringar
Hissbesiktning	Hisselektra
HL Måleri AB	Måleri
Internet 1000mbit (fastighetsnät)	Ownit Broadband AB
Juridik	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klotter	Klottrets Fiende No 1
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Återvinning	Ragn-Sells AB
Städning	KS städ
Teknisk förvaltning	Syd Ultra Service
Tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice AB

Baker Tilly MLT KB Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortfarande tre lägenheter och en lokal som disponeras som hyresrätter, vilka är "dolda tillgångar" som förväntas öka kassan då dessa mest sannolikt kommer att säljas som bostadsrätter.

Medlemsavgifterna lämnades oförändrade under året. Den senaste avgiftsändringen gjorde 1998.

Förändringar i avtal

Byte av hissleverantör till Hisslektra har medfört kostnadsminskningar.

Avgifterna för hyresrätterna höjs enligt avtal med Hyresgästföreningen.

Övriga uppgifter

Hjärtstartare har monterats i miljöhuset efter stämmobeslut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 824 664	3 540 411	3 444 045	3 496 390
Resultat efter fin. poster	-129 804	-653 485	124 277	205 652
Soliditet (%)	67	67	68	68
Yttre fond	4 528 594	4 753 407	4 623 721	4 662 947
Taxeringsvärde	120 200 000	120 200 000	120 200 000	115 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	591	598	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,4	72,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 341	3 365	3 390	3 443
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 092	3 115	3 137	3 187
Sparande per kvm totalyta, kr	79	-11	130	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	61	93	60
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	100	73	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	34	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	195	197	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,36	1,36	-	-
Räntekänslighet (%)	5,65	5,63	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -129 804 kronor, vilket är en förbättring jämfört med föregående års förlust på -653 485 kronor. Trots ett positivt rörelseresultat om 80 326 kronor påverkas det totala resultatet negativt av finansiella kostnader.

Föreningen har en stabil ekonomisk grund med en kassa som bedöms vara tillräcklig för att finansiera föreningens framtida drift- och investeringskostnader. Föreningen arbetar löpande med att säkerställa god kostnadskontroll samt en balanserad ekonomi, både på intäkts- och kostnadssidan.

Styrelsen följer utvecklingen av räntekostnaderna och andra finansiella poster noggrant och ser kontinuerligt över föreningens finansieringsstruktur.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 881 454	-	-	16 881 454
Upplåtelseavgifter	13 551 641	-	-	13 551 641
Fond, yttre underhåll	4 753 407	-378 563	324 315	4 699 159
Balkongfond	11 400	-	-	11 400
Kapitaltillskott	690 418	-	-	690 418
Balanserat resultat	1 796 705	-274 922	- 324 315	1 197 468
Årets resultat	-653 485	653 485	-129 804	-129 804
Eget kapital	37 031 540	0	-129 804	36 901 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 521 783
Årets resultat	-129 804
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-324 315
Totalt	1 067 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	226 729
Balanseras i ny räkning	1 294 393

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 824 664	3 540 411
Övriga rörelseintäkter	3	84 614	273 235
Summa rörelseintäkter		3 909 278	3 813 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 772 506	-3 070 823
Övriga externa kostnader	9	-645 154	-747 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-411 291	-422 787
Summa rörelsekostnader		-3 828 952	-4 241 307
RÖRELSERESULTAT		80 326	-427 661
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 922	9 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-234 052	-235 424
Summa finansiella poster		-210 130	-225 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 804	-653 485
ÅRETS RESULTAT		-129 804	-653 485

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	49 986 100	50 370 220
Markanläggningar	13	30 420	40 488
Maskiner och inventarier	14	18 562	35 666
Summa materiella anläggningstillgångar		50 035 082	50 446 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 038 582	50 449 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		357 075	183 704
Övriga fordringar	16	4 107 837	4 059 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	124 214	0
Summa kortfristiga fordringar		4 589 126	4 243 114
Kassa och bank			
Kassa och bank		168 000	168 000
Summa kassa och bank		168 000	168 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 757 126	4 411 114
SUMMA TILLGÅNGAR		54 795 708	54 860 987

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 123 513	31 123 513
Fond för yttre underhåll		4 699 159	4 753 407
Balkongfond		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		35 834 072	35 888 320
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 197 468	1 796 705
Årets resultat		-129 804	-653 485
Summa fritt eget kapital		1 067 664	1 143 220
SUMMA EGET KAPITAL		36 901 736	37 031 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 000 000	17 102 333
Summa långfristiga skulder		6 000 000	17 102 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 102 333	124 692
Leverantörsskulder		132 362	182 869
Övriga kortfristiga skulder		144 096	88 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	515 181	331 051
Summa kortfristiga skulder		11 893 972	727 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 795 708	54 860 987

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	80 326	-427 661
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	411 291	422 787
	491 617	-4 874
Erhållen ränta	23 922	9 601
Erlagd ränta	-234 175	-235 549
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 364	-230 823
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 238	510 655
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	189 341	-73 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 467	205 971
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-124 692	-124 692
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-124 692	-124 692
ÅRETS KASSAFLÖDE	156 775	81 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 990 561	3 909 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 147 335	3 990 561

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Centralpalatset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markinventarie	3,33 %
Byggnad	0,4 - 6,67 %
Maskiner	20 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 473 408	1 473 729
Årsavgifter lokaler, moms	1 467 636	1 467 636
Hysesintäkter bostäder	355 573	337 356
Hysesintäkter lokaler, moms	360 000	120 000
Hysesintäkter förråd	2 400	0
Deb. fastighetsskatt, moms	8 880	2 960
Intäkter kabel-TV	3 420	3 420
Bredband	84 600	84 600
Övernattnings-/gästlägenhet	23 400	33 800
Påminnelseavgift	1 260	840
Dröjsmålsränta	1 690	549
Pantsättningsavgift	2 865	2 625
Överlåtelseavgift	5 492	6 565
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	1 078	0
Andrahandsuthyrning	20 314	0
Vidarefakturerade kostnader	12 597	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	6 331
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	3 824 664	3 540 411

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	145 315
Övriga intäkter	44 307	82 314
Försäkringsersättning	0	37 098
Återbäring försäkringsbolag	0	8 508
Övriga intäkter, moms	40 307	0
Summa	84 614	273 235

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 125
Fastighetsskötsel gård enl avtal	150 778	153 741
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	50 483	13 133
Larm och bevakning	5 813	1 296
Städning enligt avtal	111 384	98 188
Sotning	3 457	0
Besiktningar	9 157	0
Hissbesiktning	5 201	4 872
Brandskydd	675	0
Gemensamma utrymmen	8 803	0
Sophantering	0	9 217
Serviceavtal	52 766	107 599
Förbrukningsmaterial	438	8 397
Summa	398 955	399 567

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	8 754	0
Tvättstuga	44 296	45 357
Dörrar och lås/porttele	8 822	26 884
VVS	80 944	95 002
Värmeanläggning/undercentral	8 927	2 067
Ventilation	51 911	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 000	1 270
Hissar	76 121	120 025
Fönster	666	15 203
Balkonger/altaner	2 681	30 958
Mark/gård/utemiljö	0	233 696
Vattenskada	135 168	29 423
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 584
Summa	424 289	614 470

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	80 316	0
Gemensamma utrymmen	0	378 563
VVS	152 616	0
Summa	232 932	378 563

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	296 897	336 474
Uppvärmning	747 291	552 074
Vatten	234 250	187 812
Sophämtning/renhållning	93 432	102 160
Grovsopor	7 682	4 353
Summa	1 379 552	1 182 873

13 perioders kostnader för el, värme och vatten beroende på periodisering under 2024 se not 1.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	129 519
Skadedjursförsäkring	6 378	6 150
Självrisk	0	-3 243
Bredband	96 900	131 474
Fastighetsskatt	233 500	231 450
Summa	336 778	495 350

Försäkringskostnad utvisar 0 kr beroende på ej periodisering 2023 men påbörjad under 2024 samt bredbandskostnad 3 kvartal beroende på periodisering 2024 se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	320
Tele- och datakommunikation	24 405	54 458
Juridiska åtgärder	13 245	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 750	448 702
Befarade förluster	444 832	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 000	17 023
Styrelseomkostnader	13 759	0
Fritids och trivselkostnader	11 374	19 716
Föreningskostnader	32 424	35 808
Förvaltningsarvode enl avtal	66 382	63 787
Överlåtelsekostnad	4 012	11 028
Pantsättningskostnad	4 271	3 612
Administration	19 461	7 499
Konsultkostnader	-20 123	85 744
Föreningsavgifter	9 625	0
Summa	645 154	747 697

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
--	------	------

Summa	0	0
-------	---	---

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	234 052	235 533
Dröjsmålsränta	0	9
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-118
Summa	234 052	235 424

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 662 262	62 662 262
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 662 262	62 662 262
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 292 042	-11 907 922
Årets avskrivning	-384 120	-384 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 676 162	-12 292 042
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 986 100	50 370 220
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 050 265</i>	<i>10 050 265</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 600 000	53 600 000
Taxeringsvärde mark	66 600 000	66 600 000
Summa	120 200 000	120 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	302 490	302 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 490	302 490
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-262 002	-251 934
Årets avskrivning	-10 068	-10 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-272 070	-262 002
Utgående restvärde enligt plan	30 420	40 488

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	303 721	303 721
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	303 721	303 721
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-268 055	-238 663
Avskrivningar	-17 103	-29 391
Utgående avskrivning	-285 159	-268 055
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 562	35 666

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	110 938	107 314
Skattefordringar	17 564	19 614
Momsavräkning	0	109 921
Transaktionskonto	2 909 037	2 765 671
Borgo räntekonto	1 070 298	1 056 890
Summa	4 107 837	4 059 410

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	28 754	0
Förutbet försäkr premier	72 575	0
Förutbet bredband	22 885	0
Summa	124 214	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,19 %	8 572 500	8 662 500
Handelsbanken	2025-03-01	1,19 %	229 833	264 525
Handelsbanken	2026-06-01	1,03 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-06-01	2,90 %	2 300 000	2 300 000
Summa			17 102 333	17 227 025
Varav kortfristig del			11 102 333	124 692

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 478 873 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	9 483	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 415	0
Uppl kostnad Städning entrepr	8 580	0
Uppl kostn el	27 133	0
Uppl kostnad Värme	89 398	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	12 990	13 113
Uppl kostn vatten	18 536	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 486	0
Förutbet hyror/avgifter	321 760	317 938
Övriga uppl kostn och förutb int	2 400	0
Summa	515 181	331 051

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 700 000	51 700 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alexander Baltaev
Kassör

Anders Knut Östen Bremer
Styrelseledamot

Anna Erngård
Styrelseledamot

Fredrik Vanek
Styrelseledamot

Jens Håkansson
Ordförande

Johan Martin Fredrik Theander
Sekreterare

Karl-Erik Henrik Alfred Gros
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Bengtsson
Internrevisor

Baker Tilly MLT KB
Pernilla Bengtsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 15:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 12:19

DOCUMENT ID:

HJez2Xnuelx

ENVELOPE ID:

HJ-nXnulxl-HJez2Xnuelx

DOCUMENT NAME:

Brf Centralpalatset, 716438-9269 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENS HÅKANSSON jens@kulladalsvvs.se	Signed Authenticated	07.05.2025 12:53 07.05.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.91.243
2. JOHAN MARTIN FREDRIK THEANDER martin.theander@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 15:47 07.05.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.97.97
3. FREDRIK VANEK fredrikvanek@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 16:28 07.05.2025 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 130.240.92.42
4. Anders Knut Östen Bremer anders@centralpalatset.se	Signed Authenticated	07.05.2025 16:41 07.05.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.97.71
5. Anna Josefin Kristina Erngård anna@erngard.se	Signed Authenticated	07.05.2025 17:27 07.05.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.42
6. Alexander Dante Taimaz Baltaev kassoren@centralpalatset.net	Signed Authenticated	07.05.2025 19:20 07.05.2025 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.97.92
7. Karl Henrik Alfred Nyberg alfred.nyberg@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:21 07.05.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.97.80
8. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTSSON pernilla.bengtsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	08.05.2025 10:25 08.05.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240
9. FREDRIK BENGTSSON	Signed	08.05.2025 15:55	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
fbengtsson@gmail.com	Authenticated	08.05.2025 11:13	Low	IP: 84.55.97.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Centralpalatset

Org.nr. 716438-9269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Centralpalatset för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Centralpalatset för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT KB

Pernilla Bengtsson
Auktoriserad revisor

Fredrik Bengtsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 15:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 12:19

DOCUMENT ID:

HyMz2m3ulee

ENVELOPE ID:

SkMhX2_exe-HyMz2m3ulee

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser Centralpalatset med internrevisi
sor.pdf

2 pages

SHA-512:

8010f9882332ed9cc603624a6292ea5b7e959edc6a64d2
037dacdb385a9669c82e85be01326caa6f179f5ff24d611
83c584aa5525b6e29742853b17985d4b333

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTTSSON	Signed	08.05.2025 10:42	eID	Swedish BankID
pernilla.bengtsson@baker tilly.se	Authenticated	08.05.2025 10:41	Low	IP: 4.223.120.240
2. FREDRIK BENGTTSSON	Signed	08.05.2025 15:46	eID	Swedish BankID
fbengtsson@gmail.com	Authenticated	08.05.2025 15:45	Low	IP: 84.55.97.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed