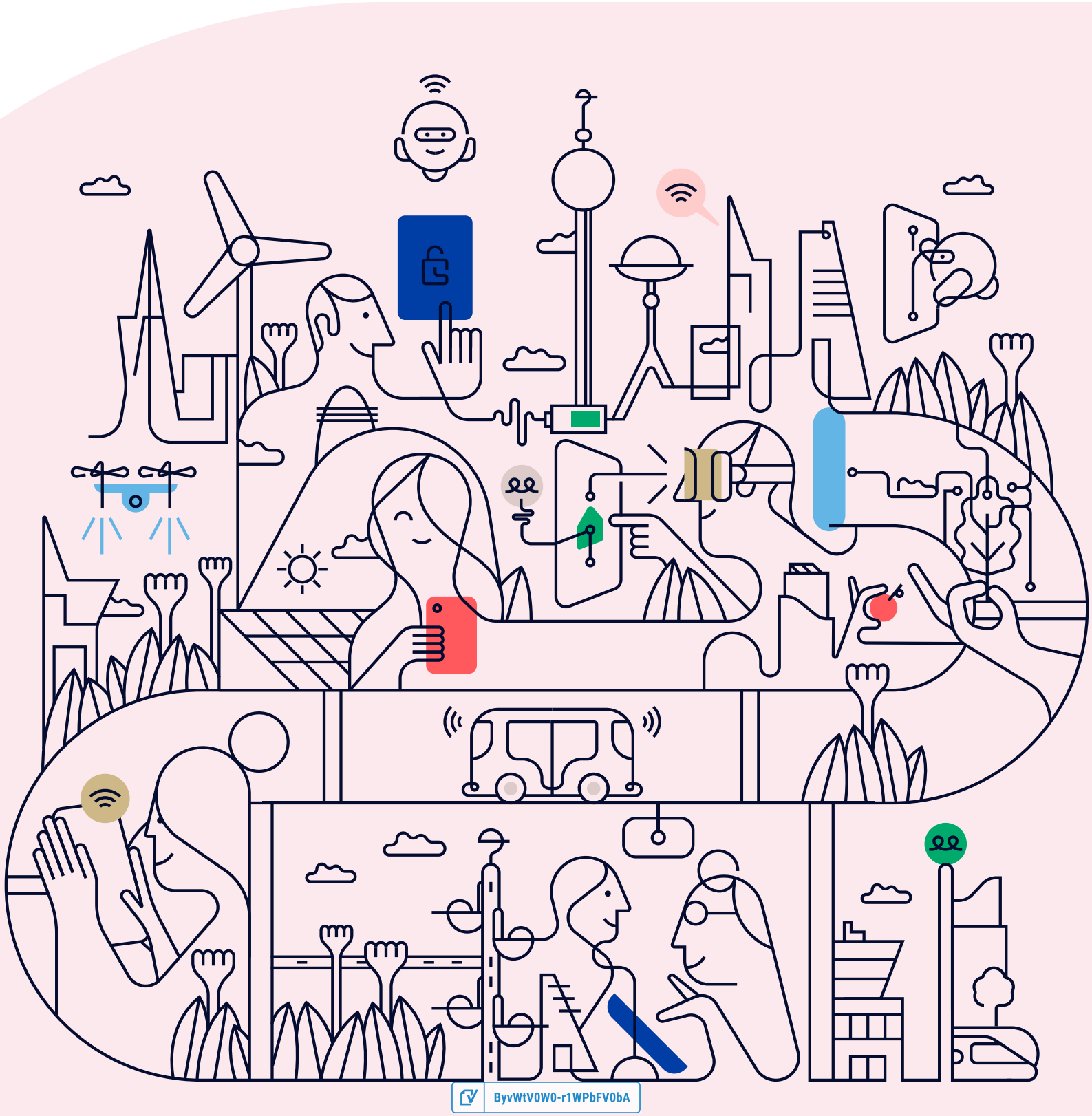
2023

Årsredovisning

Brf Centralpalatset



ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Välkommen till årsredovisningen för Brf Centralpalatset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 19**

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

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.

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2022-06-27 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

Henrik Schnell	Ordförande
Alexander Baltaev	Kassör
Johan Martin Fredrik Theander	Sekreterare
Anna Josefin Kristina Erngård	Styrelseledamot
Anna Wennergren Gros	Styrelseledamot
Fredrik Vanek	Styrelseledamot
Jens Håkansson	Styrelseledamot
Anders Knut Östen Bremer	Styrelseledamot
Henrik Agardh-Tvetman	Suppleant

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Valberedning

Niklas Hansson
Daniel Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Larsson Revisor VISION REVISION i Falsterbo AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-20. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023
- Målningsarbete - generellt
- Dränering och omläggning marksten

2022
- Plattvärmeväxlare - Utbyte av plattvärmeväxlar.

2021
- Fönstermålning - Underhållsmålning av fönster, fönsterdörrar och källarfönster.

2020
- VVC-pumpar, värmeanläggning - Stora huvudpumpen byttes ut.
- Tvättstuga - Byte av tvättmaskin i 36A, torktumlare 36B samt avfuktare 38B.
- Springbrunn 36B samt 38B, läckage - Springbrunnsläckage innergård 36B orsakat av rötter och grus genom hål i galler har åtgärdats.

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.
- Luftvärmepumpar - Installation av luftvärmepumpar till vindslägenheter och radiatorer till alla utrymmen.
- Ventilation - Mekanisk-ventilation, FTX installerad.

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

2014 Nya förråd - Vind 36A, källare 38B.
Målning plåttak - Partiell bättringsmålning.
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

2024-2028 Underhållsmålning balkongräcke
Belysning allmänna utrymmen
Underhållsmålning fastighet
Huvudcentral
Styr- och reglerutrustning
Stambyte för kv samt vv i kökstrappan

2019-2024 Byte av radiatorer och termostatventiler

Avtal med leverantörer

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

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I oktober 2022 försattes tidigare medlem Restaurang B Lemaire (La Couronne) i konkurs. Skulderna till föreningen som uppkom innan konkursutbrottet uppgick till 546 604,50 kr (inkl. moms). Den 25 januari 2024 tog tingsrätten beslut att skriva av konkursen vilket innebär att ingen utdelning ges till borgenärer avseende krav innan konkursutbrottet. Föreningen har fått tillbaka moms om 109 921 kr vilket ger en förlust i konkursen om 439 684 kr. Föreningen har fått betalt för samtliga krav som uppstod efter konkursutbrottet.

Under 2023 har styrelsen skrivit ett avtal med en hyresgäst t.o.m. 2025-12-31.

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 lämnas oförändrade under året. Den senaste avgiftsändringen gjorde 1998.

Förändringar i avtal

Avgifterna för hyresrätterna höjs enligt avtal med Hyresgästföreningen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 540 411	3 444 045	3 496 390	3 574 417
Resultat efter fin. poster	-653 485	124 277	205 652	431 436
Soliditet (%)	67	68	68	67
Yttre fond	4 753 407	4 623 721	4 662 947	4 509 197
Taxeringsvärde	120 200 000	120 200 000	115 000 000	115 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	598	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 365	3 390	3 443	3 526
Skuldsättning per kvm totalyta	3 115	3 137	3 187	3 264
Sparande per kvm totalyta	-11	130	206	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	93	60	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	73	71	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	29	27
Energikostnad per kvm totalyta	195	197	160	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,36	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

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.

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -58 895.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 881 454	-	-	16 881 454
Upplåtelseavgifter	13 551 641	-	-	13 551 641
Fond, yttre underhåll	4 623 721	-24 064	153 750	4 753 407
Balkongfond	11 400	-	-	11 400
Kapitaltillskott	690 418	-	-	690 418
Balanserat resultat	1 802 114	148 341	-153 750	1 796 705
Årets resultat	124 277	-124 277	-653 485	-653 485
Eget kapital	**37 685 025**	**0**	**-653 485**	**37 031 540**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 950 455
Årets resultat	-653 485
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 750
Totalt	**1 143 220**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	378 563
Balanseras i ny räkning	**1 521 783**

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

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 540 411	3 444 045
Övriga rörelseintäkter	3	273 235	118 735
Summa rörelseintäkter		**3 813 646**	**3 562 780**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 070 823	-2 434 576
Övriga externa kostnader	9	-747 697	-246 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 787	-572 117
Summa rörelsekostnader		**-4 241 307**	**-3 253 284**
RÖRELSERESULTAT		**-427 661**	**309 496**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 601	28 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-235 424	-214 017
Summa finansiella poster		**-225 824**	**-185 219**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-653 485**	**124 277**
ÅRETS RESULTAT		**-653 485**	**124 277**

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	50 370 220	50 754 340
Markanläggningar	12	40 488	50 556
Maskiner och inventarier	13	35 666	64 265
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 446 373**	**50 869 161**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**50 449 873**	**50 872 661**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		183 704	805 319
Övriga fordringar	15	4 059 410	3 867 171
Summa kortfristiga fordringar		**4 243 114**	**4 672 489**
Kassa och bank			
Kassa och bank		168 000	168 000
Summa kassa och bank		**168 000**	**168 000**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 411 114**	**4 840 489**
SUMMA TILLGÅNGAR		**54 860 987**	**55 713 150**

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 123 513	31 123 513
Fond för yttre underhåll		4 753 407	4 623 721
Balkongfond		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		**35 888 320**	**35 758 634**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 796 705	1 802 114
Årets resultat		-653 485	124 277
Summa fritt eget kapital		**1 143 220**	**1 926 391**
SUMMA EGET KAPITAL		**37 031 540**	**37 685 025**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 102 333	17 092 333
Summa långfristiga skulder		**17 102 333**	**17 092 333**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	124 692	259 384
Leverantörsskulder		182 869	237 555
Övriga kortfristiga skulder		88 502	103 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	331 051	335 677
Summa kortfristiga skulder		**727 114**	**935 792**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**54 860 987**	**55 713 150**

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-427 661**	**309 496**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	422 787	572 117
	-4 874	**881 614**
Erhållen ränta	9 601	28 798
Erlagd ränta	-235 549	-210 777
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-230 823**	**699 635**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	510 655	-377 730
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 861	230 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**205 971**	**552 818**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-124 692	-274 692
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-124 692**	**-274 692**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**81 279**	**278 126**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 909 282**	**3 631 155**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 990 561**	**3 909 282**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

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 1 589 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.

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 473 729	1 473 415
Årsavgifter lokaler, moms	1 467 636	1 467 636
Hyresintäkter bostäder	337 356	321 596
Hyresintäkter lokaler, moms	120 000	54 200
Hyresintäkter förråd	0	2 400
Deb. fastighetsskatt, moms	2 960	0
Intäkter kabel-TV	3 420	3 420
Bredband	84 600	84 600
El, moms	0	3 406
Övernattnings-/gästlägenhet	33 800	23 000
Påminnelseavgift	840	0
Dröjsmålsränta	549	0
Pantsättningsavgift	2 625	10 385
Överlåtelseavgift	6 565	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	6 331	0
Öres- och kronutjämning	-0	-13
Summa	**3 540 411**	**3 444 045**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	3 490
Elstöd	145 315	0
Övriga intäkter	82 314	115 245
Försäkringsersättning	37 098	0
Återbäring försäkringsbolag	8 508	0
Summa	**273 235**	**118 735**

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	20 044
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 125	12 914
Fastighetsskötsel gård enl avtal	153 741	37 626
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 133	44 025
Larm och bevakning	1 296	4 830
Städning enligt avtal	98 188	94 116
Städning utöver avtal	0	966
Sotning	0	3 490
Hissbesiktning	4 872	4 371
Bevakning	0	8 395
Gårdkostnader	0	9 566
Gemensamma utrymmen	0	14 998
Sophantering	9 217	7 505
Snöröjning/sandning	0	5 072
Serviceavtal	107 599	83 322
Förbrukningsmaterial	8 397	4 177
Summa	**399 567**	**355 416**

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	3 438
Hyreslokaler	0	1 362
Tvättstuga	45 357	22 393
Trapphus/port/entr	0	2 637
Dörrar och lås/porttele	26 884	17 299
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 020
VVS	95 002	116 613
Värmeanläggning/undercentral	2 067	8 970
Ventilation	0	24 283
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 270	4 830
Hissar	120 025	56 564
Fönster	15 203	0
Balkonger/altaner	30 958	0
Mark/gård/utemiljö	233 696	24 754
Vattenskada	29 423	120 037
Skador/klotter/skadegörelse	14 584	1 056
Summa	**614 470**	**408 256**

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	378 563	0
VVS	0	24 064
Summa	**378 563**	**24 064**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	336 474	514 029
Uppvärmning	552 074	404 134
Vatten	187 812	173 226
Sophämtning/renhållning	102 160	135 927
Grovsopor	4 353	5 036
Summa	**1 182 873**	**1 232 352**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	129 519	5 917
Skadedjursförsäkring	6 150	0
Självrisk	-3 243	61 685
Bredband	131 474	118 936
Fastighetsskatt	231 450	227 950
Summa	**495 350**	**414 487**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	320	1 683
Tele- och datakommunikation	54 458	64 314
Juridiska åtgärder	0	40 140
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	448 702	900
Revisionsarvoden extern revisor	17 023	14 490
Styrelseomkostnader	0	7 445
Fritids och trivselkostnader	19 716	3 513
Föreningskostnader	35 808	9 384
Förvaltningsarvode enl avtal	63 787	61 689
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	3 612	0
Administration	7 499	28 021
Konsultkostnader	85 744	15 012
Summa	**747 697**	**246 591**

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	235 533	213 739
Dröjsmålsränta	9	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-118	210
Övriga räntekostnader	0	68
Summa	**235 424**	**214 017**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 662 262	62 573 739
Årets inköp	0	88 523
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**62 662 262**	**62 662 262**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 907 922	-11 375 041
Årets avskrivning	-384 120	-532 881
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 292 042**	**-11 907 922**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**50 370 220**	**50 754 340**
I utgående restvärde ingår mark med	*10 050 265*	*10 050 265*
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 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	302 490	302 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**302 490**	**302 490**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-251 934	-241 861
Årets avskrivning	-10 068	-10 073
Utgående ackumulerad avskrivning	**-262 002**	**-251 934**
Utgående restvärde enligt plan	40 488	50 556

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	303 721	303 721
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**303 721**	**303 721**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-238 663	-210 293
Avskrivningar	-28 599	-29 164
Utgående avskrivning	**-267 262**	**-239 457**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**35 666**	**64 265**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	107 314	152
Skattefordringar	19 614	23 114
Momsavräkning	109 921	0
Klientmedel	0	3 741 111
Övriga kortfristiga fordringar	0	102 983
OBS-konto	0	-360
Transaktionskonto	2 765 671	0
Borgo räntekonto	1 056 890	171
Summa	**4 059 410**	**3 867 171**

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,19 %	8 662 500	8 752 500
Handelsbanken	2025-03-01	1,19 %	264 525	299 217
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			**17 227 025**	**17 351 717**
Varav kortfristig del			124 692	259 384

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 603 565 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	32 821
Uppl kostn räntor	13 113	13 238
Förutbet hyror/avgifter	317 938	289 618
Summa	**331 051**	**335 677**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 700 000	51 700 000

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Underskrifter

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

Malmö

Alexander Baltaev
Kassör

Anders Knut Östen Bremer
Styrelseledamot

Anna Josefin Kristina Erngård
Styrelseledamot

Anna Wennergren Gros
Styrelseledamot

Fredrik Vanek
Styrelseledamot

Henrik Schnell
Ordförande

Jens Håkansson
Styrelseledamot

Johan Martin Fredrik Theander
Sekreterare

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

VISION REVISION i Falsterbo AB
Per Larsson
Revisor

ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 17:10

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 30.04.2024 11:25

DOCUMENT ID:
r1WPbFV0bA

ENVELOPE ID:
ByvWtV0W0-r1WPbFV0bA

DOCUMENT NAME:
Brf Centralpalatset, 716438-9269 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENS HÅKANSSON	**Signed**	**30.04.2024 11:34**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/02/25)**
jens@kulladalsvvs.se	Authenticated	30.04.2024 11:26	Low	IP: 84.55.97.104
2. ALEXANDER BALTAEV	**Signed**	**30.04.2024 11:43**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/04/09)**
aplusb@protonmail.com	Authenticated	30.04.2024 11:42	Low	IP: 104.28.64.61
3. Henrik Schnell	**Signed**	**30.04.2024 12:47**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/03/19)**
henrik.schnell@consafelogistics.com	Authenticated	30.04.2024 12:45	Low	IP: 193.235.229.50
4. FREDRIK VANEK	**Signed**	**30.04.2024 13:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/10/27)**
fredrikvanek@gmail.com	Authenticated	30.04.2024 13:08	Low	IP: 195.178.248.6
5. Anna Maria Gros	**Signed**	**30.04.2024 14:32**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/05/20)**
anna.wgros@gmail.com	Authenticated	30.04.2024 14:32	Low	IP: 90.233.219.129
6. JOHAN MARTIN FREDRIK THEANDER	**Signed**	**30.04.2024 15:58**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1961/10/09)**
martin.theander@gmail.com	Authenticated	30.04.2024 15:48	Low	IP: 84.55.97.97
7. Anna Josefin Kristina Erngård	**Signed**	**01.05.2024 15:51**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/05/10)**
anna@erngard.se	Authenticated	01.05.2024 09:16	Low	IP: 84.55.97.98
8. Anders Knut Östen Bremer	**Signed**	**02.05.2024 13:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1955/03/27)**
anders@centralpalatset.net	Authenticated	02.05.2024 12:58	Low	IP: 213.114.98.38
9. PER LARSSON	**Signed**	**15.05.2024 17:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1960/02/03)**

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
per@visionrevision.se	Authenticated	02.05.2024 17:44	Low	IP: 172.226.49.43

* 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

VISIONREVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Centralpalatset
Org.nr 716438-9269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Centralpalatset för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

SJXv-FVRZR-Sk4P-FNRbR

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Centralpalatset för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

PL

SJXv-FVRZR-Sk4P-FNRbR

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2024-04-30

Per Larsson
Auktoriserad revisor

SJXv-FVRZR-Sk4P-FNRbR

SEALED BY Verified SJXV-FVRZR-SK4P-FNRBR

Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2024 20:33

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 30.04.2024 11:25

DOCUMENT ID:
Sk4P-FNRbR

ENVELOPE ID:
SJXv-FVRZR-Sk4P-FNRbR

DOCUMENT NAME:
RB Centralpalatset underskriven 2024-04-30.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER LARSSON	**Signed**	**02.05.2024 20:33**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1960/02/03)**
per@visionrevision.se	Authenticated	02.05.2024 17:45	Low	IP: 172.226.49.43

* 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