

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Centralpalatset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

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

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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

Ulf Bellander	Ledamot
Anders Bremer	Ledamot
Knut Gyllin	Ledamot
Niklas Hansson	Ledamot
Lisbeth Johansson	Ledamot
Willy Lundberg	Ledamot
Martin Theander	Ledamot

Daniel Christiansson	Suppleant
Karin Sennfält	Suppleant
Per Siberger	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Grundell
Eric Cronström

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Valberedning

Isabella Diorell-Hansson
Rikard Tanimura

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

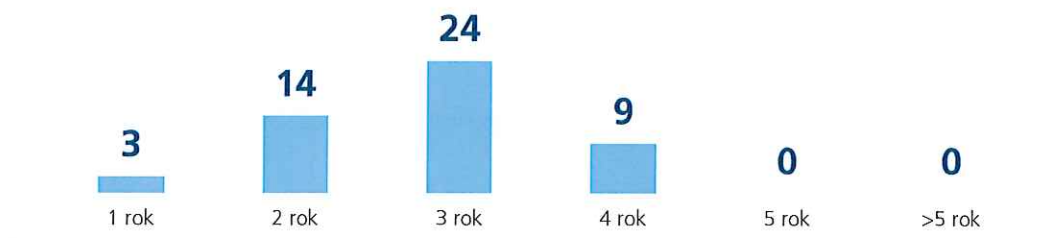
Fastigheternas värdeår är 1940.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	300 m ²	BR
Detaljhandel	248 m ²	BR
Detaljhandel	153 m ²	BR
Detaljhandel	200 m ²	1 år t.o.m. 2017-02-28
Detaljhandel	54 m ²	BR

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten signatures and initials:
nh
LB

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	För uthyrning till medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av avloppsrör, tätskikt utsida del av grundmur vid 36A	2015	Utgrävning ca 11 m, ersättning med dräneringsgrus, VA ledning, dräneringspump, tätande Platonmatta och partiellt gjutasfaltskikt längs grundmuren.
Frånluftsvärmepumpar	2015	En pump på vardera huskropps vind. Energi, kostnadsbesparing, funktion och inkörning följs upp.
Avstängningsventiler vattenledningar	2014 - 2015	En huvud akutavstängare för hela fastigheten samt avstängningsventiler för sektioner.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av vatten- och avloppsrör och brunnar.	2016	Underhåll av vatten, avloppsrör och brunnar vid 36B
Utbyte alternativt målning av fönster	2016	Ev utbyte av fönster i vindslägenheter 36B och 38B
Frånluftsvärmepumpar	2016	En pump på vardera huskropps vind. Energi, kostnadsbesparing, funktion och inkörning följs upp.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OWNIT
Internet uppkopplingstyp	Eget LAN
Teknisk förvaltning	Esident AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsavtal hissar	KONE
Markskötsel	Esident AB
Kabel-TV	Canal-Digital

Handwritten signatures and initials: M, A, nh, E, UB.

Föreningens ekonomi och plan

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.

Omplaceringar 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.

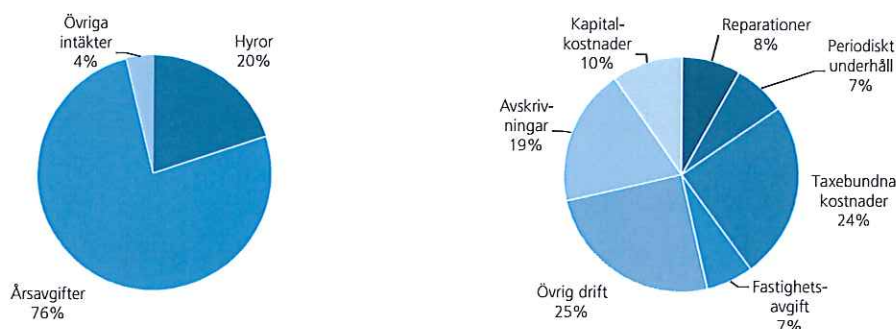
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en underhållsplan som sträcker sig fram till 2026 och uppdateras löpande med vidtagna åtgärder med avseende byggnadsdelar och installationer.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 711 009	2 660 633
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 851 242	4 211 960
Finansiella intäkter	1 499	5 599
Minskning kortfristiga fordringar	127 165	0
Balkongfond	0	11 400
	3 979 906	4 228 959
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 656 708	2 312 923
Finansiella kostnader	366 104	693 624
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 266 655	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	32 226
Minskning av långfristiga skulder	26 019	1 005 360
Minskning av kortfristiga skulder	155 111	134 451
	4 470 597	4 178 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 220 318	2 711 009
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-490 691	50 376

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Verksamhetsåret 2015 har kännetecknats av satsning på vårt sekelgamla hus underhåll, energibesparing, ett fast grepp om ekonomin bl a för att bygga upp fonden för det yttre underhållet samt trevnad med gårdsfester, dekorativ gårdslykta mm.

En större investering av två energibesparande frånluftspumpar har genomförts. En på vardera huskroppens vind. Förutom energi- och kostnadsbesparingar har ljudnivån blivit lägre. Inkopplingen har skett och inkörning har påbörjats under vinterklimat och kräver särskild omsorg för att slutföras. Investeringen visar redan betydande kostnadsbesparingar.

Offensivt och grundligt yttre underhåll av åldrande vatten- och avloppsrör och brunnar på våra gårdar har inletts och fortsätter. I samband med utgrävningarna har även olämpligt fyllnads material bytts ut mot dräneringsmaterial, installerats dräneringspump och avloppsrör samt grundmurar belagts med tätskikt mot vatteninträngning i källaren.

Ett par vattenläckage i lägenheter har åtgärdats. Fastighetens vattenledningar har, bl a som en motåtgärd mot konsekvenser av vattenläckage, sektionerats med avstängningsventiler samt en huvudavstängningsventil, som styrelsen har utbildats i hur den snabbt stängs av i en akut nödsituation.

Ökat fokus har lagts på uppföljning av föreningens ekonomi. Omstrukturering av större lån har skett med väsentligt förbättrade räntevillkor och minskade räntekostnader. - Kostnader, resultat, fakturering samt rutinerna kring detta fokuseras. Resultatöverskott används för att ytterligare bygga upp fonden för det yttre underhållet.

I syfte att kvalitetssäkra grundläggande funktioner som bärförmåga och säkerhet för vatten, el mm för lägenheter, lokaler och fastigheten som helhet har tillämpningen av gällande rutiner stramats upp btr styrelsens godkännande av lägenheters ombyggnad, besiktningar och dess resultat, vilka börjat sammanställas för att få en bild av eventuellt underhållsbehov.

Dialogen med ägare och hyrestagare av lokaler har vidareutvecklats. Årsavtal och villkoren Beebars uteservering har tecknats och löpt för det första året. Vidare har störande buller för boende mätts och utretts samt handlingslinjer överenskommit med Beebar. Rutiner etableras och åtgärder har vidtagits för att stärka de sanitära förhållandena i anknytning till fettavskiljare. Ett par av lokalerna genomför entré ramper för handikappanpassning, som ska godkännas av Malmö stad.

Införd matavfallssortering för boende och lokalinnehavare har etablerats och fungerar väl och hyllor för påsar har installerats i sophuset.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "nh" and "b" with a checkmark.

Dekorativ lykta i stil med vårt sekelgamla hus har placerats på innergården mellan huskropparna för att lysa upp och skänka trevnad.

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

Händelser efter året

Inkörningen av byggvärmeinvesteringen har påbörjats, fortsätter och slutföras.

Offensivt och grundligt yttre underhåll av åldrande vatten- och avloppsrör och brunnar har inletts och fortsätter och i samband därmed inspekteras t ex källarväggar och vidtas vid behov åtgärder.

Växtlighet på innergårdar planeras att tuktas.

Fönsterunderhåll ses löpande över.

Som beredskap och motåtgärder vid skyfall rensas rutinmässigt dagvattenbrunnar samt ses över källarpumpar för att avveckla skyfallsvatten.

Fastighetens plåttak bättringsmålas partiellt där färgen släpper och åtgärdas efter hand och beslut.

Rutiner etableras och åtgärder har vidtagits för att stärka de sanitära förhållandena i anknytning till fettavskiljare.

Ett par av lokalerna genomför entré ramper för handikappanpassning och för godkännande av Malmö stad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64 inklusive förkommande dubbelt ägarskap.

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 inklusive förkommande dubbelt ägarskap.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	586	575	583	591
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 492	1 730	1 561	1 379
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 293	4 298	4 498	5 252
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	109	87	118	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	125	167	184
Soliditet (%)	61	61	60	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	127	511	-653	136
Nettoomsättning (tkr)	3 851	3 939	3 822	3 854

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	126 594
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 000 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 000
summa balanserat resultat	1 005 594

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-276 316
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	270 722
att i ny räkning överförs	1 000 000

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "nh" and "vd".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	3 850 508	3 938 543
Övriga rörelseintäkter	Not 2	734	273 418
Summa rörelseintäkter		3 851 242	4 211 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 410 033	-2 159 332
Övriga externa kostnader	Not 4	-188 275	-153 590
Personalkostnader	Not 5	-58 400	0
Avskrivningar	Not 6	-703 335	-699 573
Summa rörelsekostnader		-3 360 043	-3 012 496
RÖRELSERESULTAT		491 199	1 199 464
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 499	5 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 104	-693 624
Summa finansiella poster		-364 605	-688 025
ÅRETS RESULTAT		126 594	511 439

nh 4 2 5
v9

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	55 029 056	54 445 971
Maskiner och inventarier	Not 8	15 748	35 514
Summa materiella anläggningstillgångar		55 044 804	54 481 484
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 048 304	54 484 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	53 057
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 292 334	2 794 710
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	272	61 030
Summa kortfristiga fordringar		2 292 606	2 908 797
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 523	11 188
Summa kassa och bank		9 523	11 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 302 129	2 919 985
SUMMA TILLGÅNGAR		57 350 433	57 404 970

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MTE", "Ry", "nh", and "Vb".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 433 095	30 433 095
Kapitaltillskott		690 418	690 418
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 109 327	2 215 185
Balkongfond		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		34 244 240	33 350 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		879 000	1 261 703
Årets resultat		126 594	511 439
Summa fritt eget kapital		1 005 594	1 773 142
SUMMA EGET KAPITAL		35 249 834	35 123 240
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 507 369	21 534 080
Summa långfristiga skulder		21 507 369	21 534 080
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	34 692	34 000
Leverantörsskulder		190 076	176 988
Övriga skulder		54 659	132 235
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	313 803	404 426
Summa kortfristiga skulder		593 230	747 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 350 433	57 404 970
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	35 905 000	35 905 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

nh
B
K
E
u

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2015	2014
Byggnader	805 år	805 år
Yttre anläggningar	15 år	15 år
Larm	5 år	5 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Tak	10 år	10 år
Markinventarier	30 år	30 år
Frånluftsåtervinning	15 år	

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 473 415	1 418 943
	Årsavgifter - lokaler moms	1 467 636	1 467 636
	Hyror bostäder	298 908	297 876
	Hyror lokaler momspliktiga	466 290	579 074
	Hyror lokaler	0	10 430
	Kabel-TV intäkter	3 060	3 060
	Bredbandsintäkter	66 780	68 490
	Övriga debiterade avgifter	0	43 272
	Gästlägenhet	16 110	19 320
	Fakturerade kostnader	-12 851	30 437
	Fakturerade kostnader moms	71 161	0
	Öresutjämning	-1	4
		3 850 508	3 938 543

Handwritten signatures and initials:
R
M
Ry
nh
v3

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga erhållna bidrag	0	250 000
	Övriga intäkter	734	23 418
		734	273 418

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 035	105 921
	Fastighetsskötsel beställning	126 603	143 486
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 235	41 033
	Snöröjning/sandning	14 592	17 748
	Städning entreprenad	145 598	140 386
	Sotning	0	9 238
	Hissbesiktning	3 031	2 922
	Bevakning	2 450	15 055
	Gemensamma utrymmen	4 600	1 381
	Serviceavtal	68 521	76 689
	Förbrukningsmateriel	4 600	5 308
	Störningsjour och larm	14 971	5 492
	Brandskydd	0	9 151
		549 236	573 810
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 924	0
	Brf Lägenheter	4 535	918
	Lokaler	4 298	3 339
	Gemensamma utrymmen	279	0
	Tvättstuga	10 928	3 888
	Sophantering/återvinning	2 618	0
	Vind	0	1 360
	Lås	6 638	6 314
	VVS	88 702	101 940
	Elinstallationer	7 391	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	33 527	7 801
	Hiss	6 199	14 266
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 381
	Vattenskada	121 491	0
		303 531	148 206
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	78 942	0
	Tak	0	212 520
	Mark/gård/utemiljö	191 781	0
		270 723	212 520

nh
Σ
67

Not 3	Fortsättning	2015	2014
	Taxebundna kostnader		
	El	102 578	83 153
	Värme	603 288	483 712
	Vatten	141 360	141 401
	Sophämtning/renhållning	58 695	45 715
	Grovsopor	0	16 401
		905 920	770 382
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 175	91 316
	Kabel-TV	40 847	50 326
	Bredband	57 451	71 923
		138 474	213 564
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	242 150	240 850
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 410 033	2 159 332

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 165	1 616
	Medlemsinformation	532	0
	Tele- och datakommunikation	24 077	20 301
	Juridiska åtgärder	15 155	0
	Hyresförluster	400	4
	Övriga förluster	30 591	2 750
	Föreningskostnader	2 599	4 419
	Styrelseomkostnader	5 700	23 368
	Förvaltningsarvode	72 276	70 421
	Förvaltningsarvoden övriga	4 830	3 986
	Administration	5 207	7 726
	Korttidsinventarier	0	3 675
	Konsultarvode	20 014	3 864
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 730	11 460
		188 275	153 590

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 500	0
	Sociala kostnader	13 900	0
		58 400	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	622 704	618 942
	Markanläggning	10 073	10 073
	Markinventarier	793	793
	Inventarier	19 766	19 765
		703 335	699 573
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 648 886	60 648 886
	Nyanskaffningar	1 266 655	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 915 541	60 648 886
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 202 916	-5 523 108
	Årets avskrivningar enligt plan	-683 570	-679 808
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 886 485	-6 202 916
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 029 056	54 445 971
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 050 265	10 050 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 200 000	42 200 000
	Taxeringsvärde mark	33 800 000	33 800 000
		76 000 000	76 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	18 000 000	18 000 000
		76 000 000	76 000 000

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'nh' and 'un'.

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-111 265	-91 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 765	-19 765
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-131 030	-111 265
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 749	35 514
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	24 424	37 730
	Avräkning vidarefakturerings	1 311	0
	Skattekonto	51 202	51 257
	Skattefordran	4 602	5 902
	Klientmedel hos SBC	2 210 795	2 699 821
		2 292 334	2 794 710
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Moms	272	0
	Div. fakturerings	0	61 030
		272	61 030

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'F' and 'E', and the letters 'nh' and 'vb'.

Not 12 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	3 109 327	121 000	773 142	2 215 185
Balkongfond	11 400	0	0	11 400
S:a bundet eget kapital	34 244 240	121 000	773 142	33 350 098
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	879 000	-121 000	-261 703	1 261 703
Årets resultat	126 594	126 594	-511 439	511 439
S:a fritt eget kapital	1 005 594	5 594	-773 142	1 773 142
S:a eget kapital	35 249 834	126 594	0	35 123 240

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	2 215 185	2 544 000
Reservering enligt stadgar	121 000	121 000
Reservering enligt stämmobeslut	985 662	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-212 520	-449 815
Vid årets slut	3 109 327	2 215 185

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,010 %	6 000 000	6 000 000	2016-03-02
Handelsbanken	1,960 %	6 000 000	6 000 000	2016-06-01
Handelsbanken	1,470 %	9 000 000	9 000 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,470 %	542 061	568 080	2020-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		21 542 061	21 568 080	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 692	-34 000	
		21 507 369	21 534 080	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 368 601 kr.

nh
Σ
74
vh

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

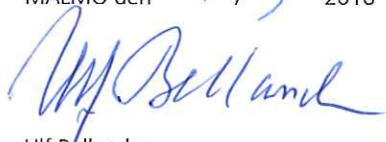
2015-12-31

2014-12-31

Sophämtning	0	6 298
Arvoden	44 500	0
Sociala avgifter	13 900	0
Ränta	26 382	87 060
Förutbetalda avgifter och hyror	229 021	311 068
	313 803	404 426

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 9 / 3 2016



Ulf Bellander
Ledamot



Anders Bremer
Ledamot



Knut Gyllin
Ledamot



Niklas Hansson
Ledamot



Lisbeth Johansson
Ledamot



Willy Lundberg
Ledamot



Martin Theander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2016

Lars Grundell
Extern revisor



Eric Cronström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Centralpalatset 716438-9269

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Centralpalatset för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Centralpalatsets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Centralpalatset för 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stadgarna.

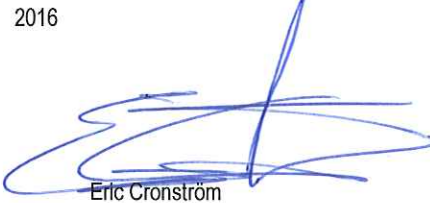
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 20 / 3 2016

Lars Grundell
Auktoriserad revisor


Eric Cronström
Föreningsvald revisor