

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Centralpalatset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2036.
- 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 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 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Alexander Baltaev	Ordförande
Anders Knut Östen Bremer	Ledamot
Eric Lennart Cronström	Ledamot
Knut Gyllin	Ledamot
Jens Håkansson	Ledamot
Henrik Viktor Schnell	Ledamot
Martin Theander	Ledamot

Isabella Diorell Hansson	Suppleant
Alexander Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Larsson	Ordinarie Extern
Fredrik Bengtsson	Ordinarie Intern
Jens Lundgren	Suppleant Intern

Visionrevision i Falsterbo AB

Handwritten signatures of the board members and auditors, including Alexander Baltaev, Anders Knut Östen Bremer, Eric Lennart Cronström, Knut Gyllin, Jens Håkansson, Henrik Viktor Schnell, Martin Theander, Isabella Diorell Hansson, Alexander Svensson, Per Larsson, Fredrik Bengtsson, Jens Lundgren, and Visionrevision i Falsterbo AB.

Valberedning

Daniel Eriksson
Niklas Hansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

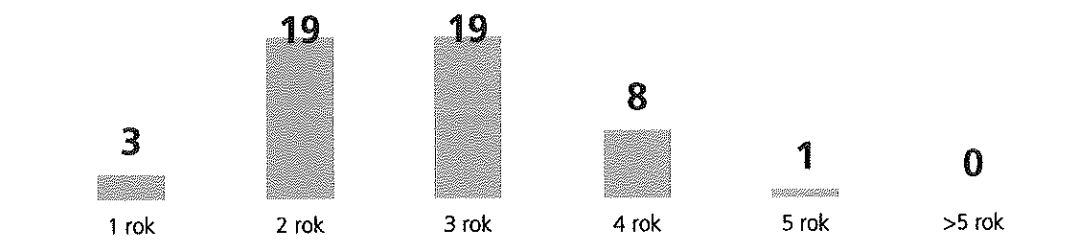
Fastigheternas värdeår är 1940.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	300 m ²	BR
Detaljhandel	248 m ²	BR
Detaljhandel	153 m ²	BR
Detaljhandel	185 m ²	Vakant
Detaljhandel	54 m ²	BR

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

För uthyrning till medlemmar.

Handwritten signatures and initials: FB, H, M, A, and a large signature.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönstermålning	2021	Underhållsmålning av fönster, fönsterdörrar och källarfönster.
Tvättstuga	2020	Byte av tvättmaskin i 36A, torktumlare 36B samt avfuktare 38B.
Springbrunn 36B samt 38B, läckage	2020	Springbrunnsläckage innergård 36B orsakat av rötter och grus genom hål i galler har åtgärdats.
VVC-pumpar, värmeanläggning	2020	Stora huvudpumpen byttes ut.
Spolning dagvattenledningar	2019	Spolning och filmning av dagvattenledningar.
Korrigerig bakfall, 2 ställen	2018	Korrigerig av mark där det varit bakfall mot källarfönster.
Tätning, lägenhetsfönster	2016 - 2017	För energikostnadsbesparing och ökad komfort.
Avstängningsventiler	2015 - 2016	En huvudavstängare för hela fastigheten samt avstängningsventiler för sektioner har dokumenterats på ritning.
Luftvärmepumpar	2015	Installation av luftvärmepumpar till vindslägenheter och radiatorer till alla utrymmen.
Reparation av avloppsrör, tätskikt utsida del av grundmur 36A	2015	Utgrävning ca 11 m, ersättning med dräneringsgrus, VA ledning, dräneringspump, tätande Platonmatta och partiellt gjutasfaltskikt längs grundmuren.
Tappvattenventiler	2015	Kompletterat med fler ventiler.
Ventilation	2015	Mekanisk-ventilation, FTX installerad.
Nya förråd	2014	Vind 36A, källare 38B.
Målning plåttak	2014	Partiell bättringsmålning.
Fasadtvätt	2014	Fasad och fönster mot Södra Förstadsgatan.
Renovering av B-portar	2013	Renovering samt återställande av portar till originalutseende i målat trä. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening.
Fönsterbågar	2005 - 2006	Samtliga 1 269 fönsterbågar i original från 1913 renoverades.
Umgängesytor och planteringar	2003	Upplåtna på innergårdarna, ersatte grus, asfalt och betong.
Balkonger	2001	Borttagna 1976, återställda.
Gatsten och statyer	1998	Placerade över hela yttergårdarna, ersatte lapptäcke av asfalt och betong. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening och Statens konstråd.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av radiatorer och termostatventiler	2019 - 2023	Kartlagt. Äldre radiatorer med sämre verkningsgrad byts nu stegvis till mer kostnadseffektiva radiatorer.
Belysning allmänna utrymmen	2022	Generella åtgärder som ämnar att förbättra belysning i allmänna utrymmen, som t ex tvättstugor.
Plattvärmväxlare och tappsystem	2022	Underhåll/utbyte av plattvärmväxlare.
Målning balkongräcke	2023	Målning av balkongernas smidesräcke görs översyn.
El-huvudcentral	2023	Utbyte som planeras att utföras i enlighet med förfrågningsunderlag framtagna 2020/21.
Styr och reglerutrustning	2023	Utbyte för att öka verkningsgrad och energivinningsmöjligheter.
Rörbyte och vägggtätning	2023	Relining av äldre rör.

Handwritten signatures and initials: FD, H, AR, and others.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet 250 mbit (fastighetsnät)	Ownit Broadband AB
Teknisk förvaltning	Syd Ultra Service
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	KONE AB
Digital-TV basutbud (fastighetsnät)	Telenor
Städning	KS Städ
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Försäkringar	Länsförsäkringar
El och värme	E.ON
Vatten	VA Syd
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Larm	Larmspecialisten På Näset AB
Tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Lägenhetsbesiktningar	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Juridik	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Svedala Utemiljö AB
Klotter	Klottrets Fiende No 1
Revision	Visionrevision i Falsterbo AB
Målning	E&D Måleri AB
Snickerier	KS Snickerier

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortfarande tre lägenheter och en lokal som disponeras som hyresrätter, vilka är "dolda tillgångar" som ökar kassan då dessa till slut säljs som bostadsrätter.

Hyreslokalen har varit outhyrd sedan 1 april 2021. Styrelsen är hoppfull att lokalen finner en ny hyresgäst uthyrd under 2022. De införda restriktionerna för att begränsa smittspridningen under pandemin har upplevts som ett hinder i arbetet med att hyra ut butikslokalen. I samband med att denna text skrivs har regeringen lättat på restriktionerna och således har utsikterna förbättras.

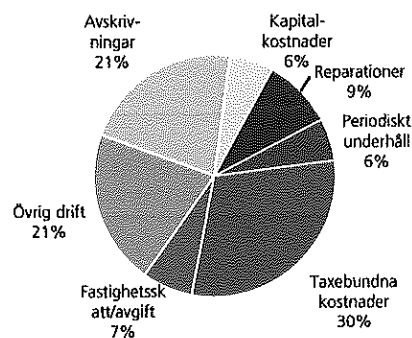
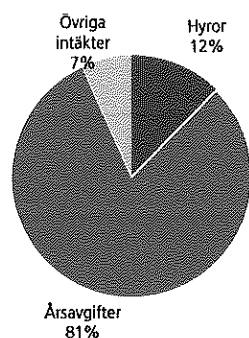
Medlemsavgifterna lämnas oförändrade under året. Den senaste avgiftsändringen gjordes 1998.

Handwritten signatures and initials: FB, H, M, AS, and a large stylized signature.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 567 936	3 464 766
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 632 142	3 722 247
Finansiella intäkter	13 595	4 392
Ökning av kortfristiga skulder	0	214 181
	3 645 737	3 940 820
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 494 690	2 233 632
Finansiella kostnader	202 382	234 035
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 067	807 587
Ökning av kortfristiga fordringar	256 263	160 204
Minskning av långfristiga skulder	424 692	402 192
Minskning av kortfristiga skulder	199 424	0
	3 582 518	3 837 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 631 155	3 567 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	63 219	103 170

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials: TB, H, M, AB, and others.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal

- Avgifterna för hyresrätterna höjs enligt avtal med Hyresgästföreningen.
- KS Städ har övertagit ansvar för städning av fastigheten från Syd Ultra Service.
- Avtalet för hyreslokalen sades upp 2021-03-31. Styrelsen bedömer att pandemin har försvårat arbetet med att finna en hyresgäst, trots flera intressenter. Arbetet med att hitta en ny hyresgäst pågår. 2022 års budget har tagit höjd för inkomstbortfallet från hyreslokalen. Korttidsuthyrning kan komma att övervägas om det anses ekonomiskt gynnsamt.

Teknisk förvaltning

- Föreningen har under året utfört underhållsmålning av fönster, fönsterdörrar och källarfönster.
- SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB utförde under året besiktningar i totalt sex (6) lägenheter. Dessa lägenheter har antingen genomgått en omfattande renovering eller försäljning. Samtliga lägenheter godkändes.
- När föreningen undersökte möjligheten att införskaffa gemensam el, drogs arbetet igång för att erhålla underlag till entreprenörer. I samband med detta arbete beslutades det även att ta ett heltag där stora delar av elutrustningen kommer att bytas ut. En förstudie utfördes av Cofactor Engineering AB och styrelsens "Aktgrupp", vilket mynnade ut i ett förfrågningsunderlag. Upphandling av installation var planerad att genomföras under första halvan 2021 men är framskjutet tills vidare. När installationen är genomförd kan individuell mätning och debitering införas, där SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB kommer att stå för hanteringen av mätuppgifterna samt aviseringen.
- Underhållsplanen reviderades av Akutgruppen under 2021 och beslut för framtida underhåll sträcker sig fram till och med 2036.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

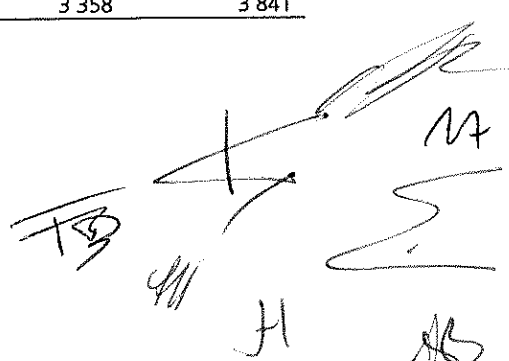
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 091	1 705	743	1 691
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 443	3 526	3 605	3 670
Elkostnad/m ² totalyta	60	52	58	45
Värmekostnad/m ² totalyta	71	69	67	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	42	46	47
Soliditet (%)	68	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	206	431	-24	632
Nettoomsättning (tkr)	3 496	3 574	3 358	3 841

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



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 881 454	0	0	16 881 454
Upplåtelseavgifter	13 551 641	0	0	13 551 641
Kapitaltillskott	690 418	0	0	690 418
Fond för yttre underhåll	4 662 947	153 750	0	4 509 197
Balkongfond	11 400	0	0	11 400
S:a bundet eget kapital	35 797 860	153 750	0	35 644 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 557 235	-153 750	431 436	1 279 549
Årets resultat	205 652	205 652	-431 436	431 436
S:a fritt eget kapital	1 762 888	51 902	0	1 710 985
S:a eget kapital	37 560 748	205 652	0	37 355 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	205 652
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 710 986
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 750
summa balanserat resultat	1 762 888

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

192 976
1 955 864

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

Handwritten signatures and initials: FB, H, M, AB, and a large signature.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 496 390	3 574 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 752	147 830
Summa rörelseintäkter		3 632 142	3 722 247
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 349 347	-1 999 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 343	-234 279
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-743 013	-827 536
Summa rörelsekostnader		-3 237 703	-3 061 168
RÖRELSERESULTAT		394 439	661 079
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 595	4 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 382	-234 035
Summa finansiella poster		-188 787	-229 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		205 652	431 436
ÅRETS RESULTAT		205 652	431 436

Handwritten signatures and initials:

- Top right: A large, stylized signature.
- Middle right: The letter "M".
- Bottom left: The letters "F3".
- Bottom center: The letter "H".
- Bottom right: The letters "AB".

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	51 274 416	51 989 058
Pågående byggnation	Not 9	88 523	83 456
Maskiner	Not 10	78 339	106 710
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 441 278	52 179 224
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 444 778	52 182 724
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		484 950	227 188
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 531 683	3 469 963
Summa kortfristiga fordringar		4 016 633	3 697 151
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		168 000	168 000
Summa kassa och bank		168 000	168 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 184 633	3 865 151
SUMMA TILLGÅNGAR		55 629 411	56 047 874

Handwritten signatures and initials: FB, H, AS, and others.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 433 095	30 433 095
Kapitaltillskott		690 418	690 418
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 662 947	4 509 197
Balkongfond		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		35 797 860	35 644 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 557 235	1 279 549
Årets resultat		205 652	431 436
Summa fritt eget kapital		1 762 888	1 710 985
SUMMA EGET KAPITAL		37 560 748	37 355 095
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	15 051 717	9 176 409
Summa långfristiga skulder		15 051 717	9 176 409
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 574 692	8 874 692
Leverantörsskulder		173 439	88 881
Övriga skulder		79 961	295 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	188 854	257 581
Summa kortfristiga skulder		3 016 946	9 516 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 629 411	56 047 874

Handwritten signatures and initials: FB, H, H, AR, and others.

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	250 år	250 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Markanläggning	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år
Takmålning	10 år	10 år
Markinventarier	30 år	30 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Energiåtgärder	15 år	15 år
Ombyggnation lokal	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 473 415	1 473 415
Årsavgifter - lokaler moms	1 467 636	1 467 636
Hyror bostäder	315 615	309 582
Hyror lokaler momspliktiga	133 872	392 954
Hyror förråd	2 400	2 000
Kabel-TV intäkter	3 330	3 060
Bredbandsintäkter	84 600	84 600
Hysesrabatt	0	-174 034
Gästlägenhet	15 520	15 200
Öresutjämning	1	3
	3 496 390	3 574 417

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	2 750	0
	Extra statligt stöd	0	33 468
	Försäkringsersättning	24 363	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	4 312
	Övriga intäkter	108 639	110 050
		135 752	147 830

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 280	147 840
	Fastighetsskötsel beställning	22 348	5 255
	Fastighetsskötsel gård beställning	57 477	7 072
	Snöröjning/sandning	29 851	13 976
	Städning entreprenad	92 327	84 000
	Städning enligt beställning	1 932	0
	Sotning	0	3 944
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	40 925
	Hissbesiktning	4 172	4 163
	Bevakning	14 760	14 263
	Gemensamma utrymmen	22 393	98
	Gård	7 100	5 385
	Serviceavtal	66 287	49 159
	Förbrukningsmateriel	2 693	4 838
	Teleport/hissanläggning	3 385	3 270
	Störningsjour och larm	1 618	0
	Brandskydd	0	7 523
	Fordon	483	462
		389 107	392 173
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	868
	Brf Lägenheter	2 000	0
	Lokaler	2 253	4 500
	Tvättstuga	39 438	57 153
	Entré/trapphus	18 809	2 578
	Lås	11 958	1 175
	VVS	47 111	68 565
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 974
	Ventilation	5 579	0
	Tele/Tv/Kabel-TV/porttelefon	0	5 036
	Hiss	6 343	0
	Tak	57 525	4 510
	Fönster	8 346	0
	Balkonger/altaner	17 400	0
	Mark/gård/utemiljö	0	8 453
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 106
	Vattenskada	101 471	59 592
		318 233	242 510

Handwritten signatures and initials:
 Top right: A stylized signature.
 Middle right: A signature with the letters "M" next to it.
 Bottom right: A signature with the letters "AB" next to it.
 Bottom left: The letters "FB" and "H" written separately.

Not 4	DRIFTKOSTNADER - fortsättning	2021	2020
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	192 976	12 500
		192 976	12 500
	Taxebundna kostnader		
	El	330 083	287 048
	Värme	390 971	379 846
	Vatten	162 159	146 868
	Sophämtning/renhållning	146 237	131 680
	Grovsopor	5 036	3 936
		1 034 487	949 377
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 724	62 377
	Kabel-TV	59 489	51 585
	Bredband	57 380	57 380
		181 594	171 343
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	232 950	231 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 349 347	1 999 353

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	911	2 423
	Tele- och datakommunikation	32 026	16 123
	Juridiska åtgärder	3 321	59 271
	Revisionsarvode extern revisor	12 075	12 500
	Föreningskostnader	2 250	4 338
	Fritids- och trivselkostnader	247	0
	Förvaltningsarvode	60 375	83 984
	Administration	10 985	11 692
	Korttidsinventarier	0	8 332
	Konsultarvode	14 936	29 537
	Föreningsavgifter	2 076	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	6 080
		145 343	234 279

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	189 208	183 265
	Förbättringar	514 568	610 877
	Markanläggning	10 073	10 073
	Markinventarier	793	793
	Maskiner	28 371	22 528
		743 013	827 536

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'M', and other initials like 'AB' and 'H'.

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 900 041	62 252 188
	Nyanskaffningar	0	647 853
	Utgående anskaffningsvärde	62 900 041	62 900 041
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 910 983	-10 105 975
	Årets avskrivningar enligt plan	-714 642	-805 008
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 625 625	-10 910 983
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 274 416	51 989 058
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 050 265	10 050 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 800 000	48 800 000
	Taxeringsvärde mark	66 200 000	66 200 000
		115 000 000	115 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	99 000 000
	Lokaler	16 000 000	16 000 000
		115 000 000	115 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Elsystem	88 523	83 456
		88 523	83 456

Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	141 853	65 575
	Nyanskaffningar	0	76 278
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	141 853	141 853
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 143	-12 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 371	-22 528
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 514	-35 143
	Redovisat restvärde vid årets slut	78 339	106 710

[Handwritten signatures and initials]

17

18

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 779	146 779
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 779	146 779
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 779	-146 779
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 779	-146 779
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	50 414	50 413
	Skattefordran	18 114	19 614
	Klientmedel hos SBC	2 412 652	3 399 936
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		3 531 683	3 469 963

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 509 197	4 388 197
	Reservering enligt stadgar	153 750	121 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 662 947	4 509 197

[Handwritten signatures and initials]

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
Handelsbanken	1,190 %	8 842 500	8 932 500	2025-03-01
Handelsbanken	1,190 %	333 909	368 601	2025-03-01
Handelsbanken	1,030 %	6 000 000	6 000 000	2026-06-01
Handelsbanken	0,550 %	2 450 000	2 750 000	2022-06-07
Summa skulder till kreditinstitut		17 626 409	18 051 101	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 574 692	-8 874 692	
		15 051 717	9 176 409	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 502 949 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	35 905 000	35 905 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	9 998	10 874
Avgifter och hyror	178 856	246 707
	188 854	257 581

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser att återge.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022



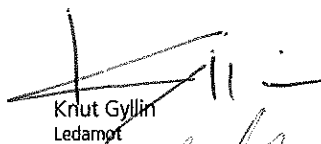
Alexander Baltaev
Ordförande



Anders Knut Östen Bremer
Ledamot



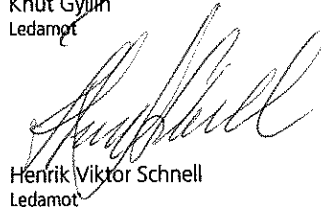
Eric Lennart Cronström
Ledamot



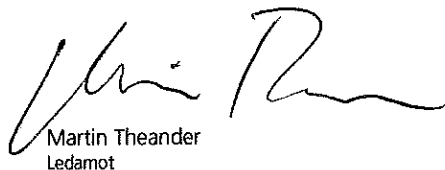
Knut Gyllin
Ledamot



Jens Håkansson
Ledamot

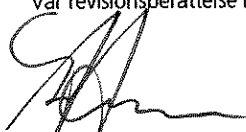


Henrik Viktor Schnell
Ledamot

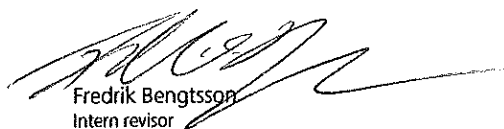


Martin Theander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29, 4 2022



Per Larsson
Extern revisor



Fredrik Bengtsson
Intern revisor

VISIONREVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 4349 Centralpalatset
Org.nr 716438-9269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 4349 Centralpalatset för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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

FL

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 4349 Centralpalatset för räkenskapsåret 2021 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.



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 2022-04-29

Per Larsson
Auktoriserad revisor