

ÅRSREDOVISNING

för

Bf Celsius u p a

Org.nr. 746000-1386

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus på tomt 13 i kv Viktoria 20 i Malmö upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsföreningen bildades 1927-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-08 hos Bolagsverket.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23:e maj 2018. Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar. 0 representerades via fullmakt.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Ahmad Game	Ordförande
Emelie Pal	Vice Ordförande
Johanna Löfberg	Kassör
Daniel Magnusson	Sekreterare
Stefan Lorentzen	Ledamot
Lina Norin	Ledamot

Firmatecknare är samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens internrevisor har varit Thomas Magnusson.

Föreningens fastighet byggdes 1927 och består av ett bostadshus med 21 bostadslägenheter samt 1 lokal med sammanlagt 3 trapphus med adresserna Celsiusgatan 5, Föreningsgatan 75A och Föreningsgatan 75B. Byggnadens totalyta enligt taxeringsbesked är 1 000 kvadratmeter, varav 800 kvadratmeter utgör bostadsyta och 200 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningens 21 bostäder fördelar sig enligt följande: 1 r.o.k. 3 st, 2 r.o.k. 16 st, 3 r.o.k. 2 st.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Eon	El samt fjärrvärme
Vasyd	Vatten
Vasyd, IL Recycling	Renhållning
Com Hem	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar	2017	Säkerhetsdörrar installerades i alla lägenheter
Dränering	2016	Dränering längs väggar på innergården samt nyasfaltering innergård
Miljöhus	2014	Bytt ut stommen på Miljöhuset
Råttstopp	2013	Installerat råttstopp på samtliga avloppsstammar
Värmesystem	2012	Rengöring av värmesystem samt värmeanläggning
Tak	2011	Byte av papp, pannor och plåt samt nya kronor på skorstenarna
Fasad	2011	Nya fogar
Elrenovering	2010	Byte av stigarledningar samt elcentral
Tvättstugan	2010	Ny tvättmaskin

Bf Celsius u p a

Org.nr. 746000-1386

Tvättstugan	2009	Nya torkskåp
Källarfönster	2009	Målning samt reparationer
Burspråk	2008	Putsning av burspråkens undersida
Fönster	2006-2007	Ommålning av fönster, balkongdörrar och portar
Stambyte VA	2003	Stambyte av vatten, avlopp och renovering av samtliga badrum
Elrenovering	2001	Nya ledningar i lägenheterna
Trapphus	2000	Renovering/målning
Gård	2000	Utökad gräsyta mm
Balkonger	2000	Renovering av balkongerna
Tvättstuga	1999	Målning
Porten	1999	Målning
Styrelserum	1999	Målning

Föreningens säte är i Malmö.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	973	971	972	968	971
Res. efter finansiella poster	141	203	-207	144	91
Balansomslutning	6 964	6 994	6 597	6 827	6 858
Soliditet (%)	7,24	5,19	2	5	3
Kassalikviditet (%)	204,54	136,89	128	158	97
Årsavgifter per kvm totalyta	654	654	654	654	654
Lån per kvm totalyta	4 327	4 429	4 291	4 324	4 425
Elkostnad per kvm totalyta	11	10	10	10	10
Värmekostnad per kvm totalyta	155	150	146	137	133
Vattenkostnad per kvm totalyta	38	25	20	31	29

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Byggnadens totalyta är 1 463 kvm; 1 292 kvm bostadsyta och 171 kvm lokalyta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24 (29).

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits:

Lgh 11: Lever/Lönnroth har överlåtits till Landberg

Lgh 13: Svensson/Boström har överlåtits till Ekdahl

Lgh 3: Landström/Nilsson har överlåtits till Velin

Lgh 12: Palmqvist har överlåtits till Malmros

Ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat för året på totalt 141 011 kr. Likvida medel (bank/kassa) har under året ökat med 143 441 kr. En yttre renoveringsfond har skapats och avsättning skall ske till denna fond årligen med ett belopp av minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Årets avsättning är 47 466. Uttaget ur fonden för kostnader 2018 är 15 533 kr.

Räntekostnaderna var under året totalt ca 62 tkr, vilket är ca 8 % lägre jämfört med 2017.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	0	81 031	202 681
Disponering enl stämmobeslut:				155 215	-202 681
Avsättning till yttre fond			47 466		
Ianspråktagande av yttre fond			0		
Årets vinst					141 011
Belopp vid årets utgång	66 400	13 280	47 466	236 246	141 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad vinst

236 246

årets vinst

141 011

377 257

Styrelsen föreslår att
reservering till yttre underhållsfond
ianspråktagande av underhållsfond
i ny räkning överföres

47 466

-15 533

345 324

377 257

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	973 245	970 528
		<u>973 245</u>	<u>970 528</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-552 994	-488 550
Övriga externa kostnader		-25 127	-19 820
Personalkostnader	4	-6 860	-5 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-185 451	-185 451
		<u>-770 432</u>	<u>-699 701</u>
Rörelseresultat		202 813	270 827
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 802	-68 304
		<u>-61 802</u>	<u>-68 146</u>
Resultat efter finansiella poster		141 011	202 681
Årets resultat		<u>141 011</u>	<u>202 681</u>

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 395 511	6 580 962
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
		<u>6 395 511</u>	<u>6 580 962</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		6 398 311	6 583 762
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		500	500
Övriga fordringar	8	16 561	5 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 370	7 218
		<u>24 431</u>	<u>12 742</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		541 178	397 737
Summa kassa och bank		<u>541 178</u>	<u>397 737</u>
Summa omsättningstillgångar		565 609	410 479
SUMMA TILLGÅNGAR		6 963 920	6 994 241

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		66 400	66 400
Reservfond		13 280	13 280
Fond för yttre underhåll		47 466	0
		<u>127 146</u>	<u>79 680</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		236 246	81 031
Årets resultat		141 011	202 681
		<u>377 257</u>	<u>283 712</u>

Summa eget kapital

504 403 363 392

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	6 183 000	6 331 000
Summa långfristiga skulder		<u>6 183 000</u>	<u>6 331 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	148 000	148 000
Leverantörsskulder		57 613	43 589
Aktuell skatteskuld		832	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 072	108 260
Summa kortfristiga skulder		<u>276 517</u>	<u>299 849</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 963 920 6 994 241

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	202 813	270 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		185 451	185 451
Erhållen ränta m.m.		0	158
Erlagd ränta		-61 802	-68 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 326 462	<hr/> 388 132
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	-500
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-11 689	1 034
Minskning(-)/ökning(+)		14 024	-37 109
Minskning(-)/ökning(+)		-37 356	30 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 291 441	<hr/> 382 226
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-565 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> -565 604
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	325 000
Amortering långfristiga lån		-148 000	-124 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -148 000	<hr/> 201 000
Förändring av likvida medel		143 441	17 622
Likvida medel vid årets början		397 737	380 115
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 541 178	<hr/> 397 737

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnad - stomme/grund	50
Förbättringsåtgärder	50
Stammar/Badrum	50
El	40
Fasad/Tak	50
Säkerhetsdörrar/Postbox	30

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljhus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	803 496	803 496
Årsavgifter lokaler momsfr avg	153 456	153 456
Hysesintäkter lokaler, momsfr	4 620	4 620
Pantsättningsavgift	2 696	896
Överlåtelseavgift	4 547	3 360
Övriga intäkter	4 430	4 700
	<hr/> 973 245	<hr/> 970 528

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städning	59 187	54 528
	Löpande underhåll	12 539	4 089
	Periodiskt underhåll	15 533	0
	Elavgifter	16 208	14 919
	Fjärrvärme	226 325	219 208
	Vatten	55 639	36 938
	Sophämtning	30 574	25 658
	Försäkringspremier	10 844	10 576
	Kabel-TV	28 881	28 439
	Förvaltningsprovisioner	56 568	54 360
	Fastighetsskatt	40 696	39 835
		<u>552 994</u>	<u>488 550</u>

Not 4	Personal	2018	2017
	Styrelsearvoden	5 880	4 900
	Revisorsarvode	980	980
	Summa	<u>6 860</u>	<u>5 880</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 246 156	8 680 552
	Säkerhetsdörrar inkl.postboxar	0	565 604
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 246 156</u>	<u>9 246 156</u>
	Ingående avskrivningar	-2 665 194	-2 479 743
	Årets avskrivningar	-185 451	-185 451
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 850 645</u>	<u>-2 665 194</u>
	Utgående redovisat värde	6 395 511	6 580 962
	Redovisat värde byggnader	<u>6 395 511</u>	<u>6 580 962</u>

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Viktoria 13 i Malmö. Redovisat värde 6 395 511. Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 15 822 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 14 600 000 och för lokaler 1 222 000. Värdeår 1929.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	15 822 000	15 822 000
varav byggnader:	8 930 000	8 930 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>52 488</u>	<u>52 488</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 488	52 488
	Ingående avskrivningar	-52 488	-52 488
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-52 488</u>	<u>-52 488</u>
	Utgående redovisat värde	0	0

NOTER

Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
	Andel i SBC	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

Not 8	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	8 648	4 995
	Övr kortfristiga fordr (grupp)	7 913	0
		<u>16 561</u>	<u>5 024</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Nordea	1,00 %	2019-01-16	2 419 000	48 000
Nordea	1,00 %	2019-01-16	2 193 000	48 000
Nordea	0.90 %	2019-11-13	1 719 000	52 000
			<u>6 331 000</u>	<u>148 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 183 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				5 739 000

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 246 000	7 246 000
	Summa ställda säkerheter	<u>7 246 000</u>	<u>7 246 000</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2019 års första månader har vi bytt ut porten mot Celsiusgatan 5, till en ny säkrare och tystare port. Planerad åtgärd under sommaren 2019 är byte av värmepanna.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

NOTER

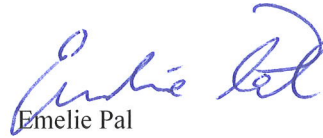
Malmö 7/5 - 2019



Ahmad Game



Daniel Magnusson



Emelie Pal



Johanna Löfberg



Stefan Lorenzen



Lina Norin

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2019



Thomas Magnusson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Celsius u p a, org.nr 746000-1386

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2018 för Bostadsföreningen Celsius u p a. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.


Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 7/5 - 2019



Thomas Magnusson
Föreningsrevisor