

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Celsius u.p.a

2010-01-01—2010-12-31

Årsredovisning

Bostadsföreningen Celsius u.p.a

2010-01-01—2010-12-31

Föreningens verksamhet

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 1927-02-03 hos Bolagsverket.

Fastigheten 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 1463 kvadratmeter, varav 1292 kvadratmeter utgör bostadsyta och 171 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

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Elreovering	2010	Byte av stigarledningar samt elcentral
Tvättstugan	2010	Ny tvättmaskin
Tvättstugan	2009	Nya torkskåp
Källarfönster	2009	Målning samt reparationer
Burspråk	2008	Putsning av burspråkens undersida
Fönster	2006-2007	Målning av fönster, balkongdörrar och portar
Stambyte VA	2003	Stambyte av vatten, avlopp och reovering av samtliga badrum
Elreovering	2001	Nya ledningar i lägenheterna
Trapphus	2000	Reovering/målning
Gård	2000	Utökad gräsyta mm
Balkonger	2000	Reovering av balkongerna
Tvättstuga	1999	Målning
Porten	1999	Målning
Styrelserum	1999	Målning
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Tak	2011	Byte av papp, pannor och plåt samt nya kronor på skorstenarna
Fasad	2011	Nya fogar

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april. Närvarande var 11 röstberättigande medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls den 24 oktober. Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret 2010

		Mandattid	Ersättare
Ordförande	Ebba Friis	2009-2011	
Vice ordförande	Andreas Nydahl	2010-2012	Stefan Lorentzen
Sekreterare	Julia Keller	2009-2011	Hillevi Sundholm
Kassör	David Evans Axelsson	2010-2012	
Ledamot	Stefan Lorentzen	2009-2011	Maria Wassberg
Suppleant	Maria Wassberg	2010-2012	Ingrid Appelberg
Suppleant	vakant	2009-2011	Richard Pantzar

Vid extrastämman ersattes Julia Keller av Hillevi Sundholm och Andreas Nydahl av Stefan Lorentzen.
Dessutom valdes Maria Wassberg in i styrelsen och Richard Pantzar och Ingrid Appelberg valdes in som suppleanter.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ebba Friis, Maria Wassberg och Hillevi Sundholm samt styrelsesuppleanten Richard Pantzar.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Firman tecknas av Ebba Friis, Stefan Lorentzen och David Evans Axelsson.

Revisorer

Ordinarie	Suppleant
Thomas Magnusson	Henrik Hüber

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Örehus fastighetsförvaltning.

Vicevärd och anställda

Under året har ingen vicevärd varit anställd.

Trappstädning har utförts av Irene Lindstedt, för upplysning av löner och ersättningar hänvisas till not 2 i årsredovisningen.

Medlemsantal/Lägenhetsöverlåtelser/Andrahandsuthyrningar

Vid årets slut var medlemsantalet 26.

Orsaken till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har dock en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 7 st.

Lgh 9	Otto von Busch såldes till Richard Pantzar
Lgh 1	Håkan Thörn såldes till Måns Severin och Marina Siljehav Tallberg
Lgh 11	Gunilla Kronvall såldes till Staffan Rosengren
Lgh 2	Elin Gustavsson såldes till Dennis Talajic
Lgh 20	Julia Keller och Daniel Melén såldes till Therese Alkesund
Lgh 16	Inga Lindholm såldes till Ebba Friis och Pontus Jarenskog
Lgh 12	Andreas Nydahl såldes till Goran Hebib

De nya medlemmarna hälsas välkomna till föreningen.

Styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar under året.

Ombyggnad och underhållsplan

Föreningen har under våren 2010 renoverat elen. Stigarledningarna samt elcentral är utbytta.

Årets löpande underhåll

En ny tvättmaskin har köpts in till tvättstugan.

Förväntad framtida utveckling

Under februari 2011 påbörjades tak- och fasadrenoveringen.

Ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat för året på totalt 65 tkr. Likvida medel (bank/kassa) har under året ökat med totalt 105 tkr. Rörelsens kostnader exkl avskrivningar har ökat med 24 tkr, en ökning på 4,6%. Driftskostnaderna har ökat med 30 tkr (+7,2%). Framför allt är det uppvärmning (+9,3%) och vatten (+18,3%) som har påverkat ökningen av driftskostnaderna. Löpande underhåll var betydligt lägre (11 tkr) under 2010 jämfört med 2009 (64 tkr). Periodiskt underhåll (43 tkr) under 2010 avser ny tvättmaskin.

Föreningen har ändrat avskrivningstiden för tidigare genomförda investeringar vilket påverkar avskrivningarna, 116 tkr jämfört med 147 tkr (2009). Detta påverkar resultatet positivt med 31 tkr. Anledning till ändringen är att föreningen har nu en bättre avskrivningsplan än tidigare år, d v s avskrivningarna avspeglar bättre den verkliga värdeminskningen.

Räntekostnaderna var under året totalt 106 tkr (ca 12% lägre jämfört med 2009), dels på grund av ränteläget men också av fördelaktiga lån, kombination av rörligt och bundet lån.

Under året genomfördes en omfattande elrenovering i huset. Den totala investeringen var på 513 tkr och finansierades med likviditetsinvest (119 tkr) samt ett nytt banklån på 385 tkr. Elrenoveringen skrivs av på 40 år, årlig kostnad som belastar föreningens resultat blir 13 tkr. Föreningen har ytterligare två lån på 2,1 Mkr respektive 1,9 Mkr. Under året har ett av dessa lån varit rörligt fram till hösten och det andra lånet har varit bundet fram till våren 2010 och därefter varit rörligt fram till hösten 2010. Båda lånen har under hösten 2010 bundits till en ränta på 2,67 % med löptid ett år.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 547 kr per kvm.

Ekonomisk ställning och resultat

4-årigt sammandrag

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

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm totalyta	547	556	539	511
Lån/kvm totalyta	3040	2842	2906	2969
Elkostnad/kvm totalyta	13	12	14	17
Värmekostnad/kvm totalyta	148	136	126	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	23	26	24

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	-51 380
Årets resultat	64 973
Summa	13 593

Styrelsen förslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll	0
Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	0
Balanseras i ny räkning	13 593
Summa	13 593

Resultaträkning (kr)		2010-01-01	2009-01-01
		-2010-12-31	-2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	812 159	824 547
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-448 583	-418 310
Löpande underhåll	Not 4	-11 063	-64 361
Periodiskt underhåll	Not 5	-42 885	0
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-39 577	-35 642
Avskrivningar	Not 6	-116 065	-146 850
Summa fastighetskostnader		-658 173	-665 163
Rörelseresultat före finansiella poster		153 986	159 384
Finansiella poster			
Resultat försäljning Likviditetsinvest		13 742	0
Ränteintäkter		55	383
Räntekostnader		-105 894	-120 411
Räntebidrag		3 083	5 301
Summa finansiella poster		-89 014	-114 727
Resultat efter finansiella poster		64 973	44 657
Statlig inkomstskatt	Not 7	0	-57
Årets resultat		64 973	44 600

Balansräkning (kr)		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	Not 8	4 267 810	3 870 560
Pågående byggnation	Not 9	35 140	0
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 302 950	3 870 560
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	0	119 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	122 000
Summa anläggningstillgångar		4 305 750	3 992 560
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 245
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	45 283	32 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	6 218	30 443
Summa kortfristiga fordringar		51 501	66 359
<u>Kassa och bank</u>	Not 14	342 473	237 165
Summa omsättningstillgångar		393 974	303 524
SUMMA TILLGÅNGAR		4 699 724	4 296 084

Balansräkning (kr)		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		66 400	66 400
Reservfond		13 280	13 280
Summa bundet eget kapital		79 680	79 680
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-51 380	-95 980
Årets resultat		64 973	44 600
Summa fritt eget kapital		13 593	-51 379
 Summa eget kapital		 93 273	 28 301
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 344 750	4 158 250
Summa långfristiga skulder		4 344 750	4 158 250
 <u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 16	103 000	0
Förutbetalda avgifter		43 240	49 201
Leverantörsskulder		97 588	23 391
Övriga kortfristiga skulder		0	868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	17 872	36 073
Summa kortfristiga skulder		261 700	109 533
 Summa skulder		 4 606 450	 4 267 783
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 4 699 724	 4 296 084
 Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>		4 520 000	4 520 000
 <u>Ansvarförbindelser</u>		 Inga	 Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning

Avskrivningsplanerna har ändrats under 2010.

Byggnaden skrivs av enligt en 35 årig rak avskrivningsplan t.o.m. år 2045.

Fastighetsförbättringar skrivs av enligt en 30 årig rak avskrivningsplan t.o.m. år 2039.

Stammar, badrum, stuprör mm skrivs av enligt en 50 årig avskrivningsplan t.o.m. år 2053.

Elrenoveringen skrivs av enligt en 40 årig rak avskrivningsplan t.o.m. år 2049.

Likvida placeringar

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

Not 1 Intäkter	2010	2009
Årsavgifter bostäder, lokal	801 499	813 178
Hysesintäkter	4 620	4 620
Övriga rörelseintäkter	6 040	6 749
Summa	812 159	824 547

Not 2 Driftskostnader	2010	2009
Material i fastighetsskötsel	2 923	0
Snöberedskap	306	0
Städning, entreprenad	18 305	18 899
Gångbanerrenhållning	15 840	0
Sotning	0	8 800
Serviceavtal	0	5 000
Förbrukningsmaterial	498	609
El	19 091	17 800
Uppvärmning	216 699	198 263
Vatten	39 017	32 975
Sophämtning	21 061	25 595
Grovsopor	0	8 954
Fastighetsförsäkring	17 634	16 776
Kabel TV	23 744	23 744
Förvaltningskostnader	43 128	47 431
Kreditupplysning	0	1 175
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	5 400	5 020
Kontorsmaterial	2 479	0
Sammanträdes/Stämmokostnader	1 694	3 439
Medlemsavgift SBC	4 140	3 830
Övriga förvaltningskostnader inkl SBC (9 822 kr)	11 385	0
Bankkostnader	4 992	0
Övriga kostnader	247	0
Summa	448 583	418 310

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2010	2009
Styrelsearvode enligt stämmobeslut *	3 600	7 920
Föreningsvald revisor	1 800	0
Sociala kostnader	0	-2 900
Summa	5 400	5 020

* Avviker pga felperiodiseringar tidigare år

Not 4 Löpande underhåll	2010	2009
Reparationer tvättstuga	3 165	16 086
Reparationer källare	0	38 613
Reparationer entré, trapphus	0	1 914
Reparationer lås	0	5 873
Reparationer skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
Reparationer bostäder	2 861	0
Reparationer installationer	3 987	0
Reparationer huskropp utvändigt	1 050	0
Summa	11 063	64 361

Not 5 Periodiskt underhåll

	2010	2009
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	42 885	0
Summa	42 885	0

Not 6 Avskrivningar	2010	2009
Byggnad	6 640	6 640
Förbättringar	96 575	140 210
Elreovering	12 850	0
Summa	116 065	146 850

Not 7 Statlig inkomstskatt

Schablonmässig inkomstbeskattning för bostadsrättsföreningar är slopad från och med 1 januari 2007. Detta innebär att beskattning endast sker på inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Se även text under tilläggsupplysningar.

Not 8 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings period		Bokfört värde 2010-12-31
Ursprunglig byggnad	332 000	-93 840	-6 640	1929-2045	R	231 520
Fastighetsförbättringar	2 289 976	-968 023	-44 065	2002-2039	R	1 277 888
Stammar, badrum mm	2 625 507	-315 060	-52 510	2004-2053	R	2 257 937
Elreovering	513 315	0	-12 850	2010-2049	R	500 465
Summa	5 760 798	-1 376 923	-116 065			4 267 810

R - Rak avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 247 483	5 247 483
Årets anskaffningar	513 315	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 760 798	5 247 483

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 376 923	-1 230 073
Årets avskrivningar	-116 065	-146 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 492 988	-1 376 923

Utgående redovisat värde	4 267 810	3 870 560
---------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde byggnader	6 948 000	5 594 000
Taxeringsvärde mark	3 242 000	2 727 000
	10 190 000	8 321 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	8 914 000	7 428 000
Lokaler	1 276 000	893 000
	10 190 000	8 321 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar
Värdeår : 1929

Not 9 Pågående byggnation

Pågående byggnation avser kostnad för konsultarvode inför renovering av tak/fasadrenovering.

Total kostnad för detta projekt beräknas uppgå till 2 800 000 kr. Projektet beräknas vara färdigställt vecka 27 2011.

Not 10 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	52 488	52 488
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 488	52 488

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-52 488	-52 488
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 488	-52 488

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 11 Långfristiga värdepapperinnehav

	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nordea Likviditetsinvest	0	0	119 200

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	2010	2009
Skattekonto	24 481	0
Skattefordringar	20 802	24 680
Övriga fordringar	0	7 991
Summa	45 283	32 671

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010	2009
Länsförsäkringar Skåne	0	10 910
If Skadeförsäkring	0	1 221
Com Hem	6 218	5 936
Anticimex skadedjursförsäkring	0	2 494
SBC	0	9 882
Summa	6 218	30 443

Not 14 Kassa och bank

	2010	2009
Kassa	30 678	0
Nordea Bank	311 795	120 138
SBC Klientmedel i SHB	0	117 027
Summa	342 473	237 165

Not 15 Eget kapital	Insats- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	-95 980	44 600
Bostadsrätter i eget förvar				
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			44 600	-44 600
Avsättning till yttre fond				
Uttag ur yttre fond för årets underhåll				
Årets resultat				64 973
Belopp vid årets utgång	66 400	13 280	-51 380	64 973

Not 16 Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Långgivare				
Förfaller inom 1 år				
Nordea Hypotek	2,67%	2 210 000	2011-11-07	52 000
Nordea Hypotek	2,67%	1 855 250	2011-11-07	41 000
Nordea Hypotek	2,67%	382 500	2011-11-07	10 000
Summa		4 447 750		103 000

Årets amortering uppgick till 95 500 kr, dock har föreningen under året tagit ett nytt lån på 385 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 103 tkr årligen.

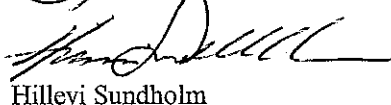
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Upplupen värme	0	23 978
Upplupen el	0	3 095
Upplupen kostnad vatten	6 470	0
Upplupen kostnad sophämtning	1 600	0
Upplupet styrelsearvode	6 300	9 000
Upplupna sociala avgifter	1 800	0
Upplupna räntekostnader	1 702	0
Summa	17 872	36 073

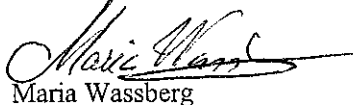
Malmö 2011-04-05.


Ebba Friis



David Evans Axelsson


Stefan Lorentzen


Hillevi Sundholm


Maria Wassberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-04-06.


Thomas Magnusson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Celsius upa, organisationsnummer 746000-1386.

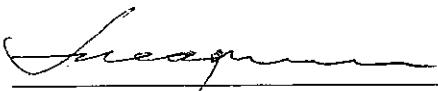
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Celsius upa för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2011-04-06.



Thomas Magnusson
Föreningsvald revisor

