

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Celsius upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### 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

Bostadsföreningen registrerades 1927-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 1927-02-03 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomt 13 i kv. Viktoria 20	1927	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

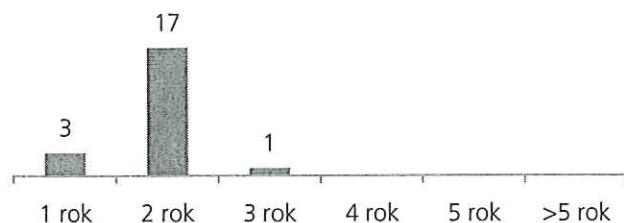
Fastigheten bebyggdes och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1000 kvadratmeter, varav 800 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 200 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Renovering av källarfönster	2009	
Nya torkskåp	2009 - 2009	
Renovering av burspråk	2008	Renovering av burspråkens undersida
Fönster	2006 - 2007	Ommålning av samtliga fönster.
Rörstambyte	2003 - 2004	Samtliga badrum ombyggda.
Elstambyte	2001	Elledningar i lägenheterna bytta.
Trapphus	2000	Renovering/målning
Renovering av gården	2000	Stenkant och mer gräsyta
Renovering av balkonger	2000	
Målning av tvättstugan, styrelserummet samt porten	1999	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Elrenovering	2010	Byte av stigarledningar.
Takrenovering	2011-2013	
Fasadrenovering	2011-2013	

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Avtal

Internetleverantör

### Leverantör

ComHem

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ebba Friis	Ordförande
David Axelsson	Kassör
Julia Keller	Sekreterare
Stefan Lorenzen	Ledamot
Andreas Nydahl	Ledamot

Gunilla Kronvall

Suppleant

Gunilla Kronvall har under året lämnat sin post som suppleant.

Anna Hillevi Sundholm

Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Lorenzen och David Axelsson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Håkan Thörn  
Thomas Magnusson

Ordinarie Intern  
Ordinarie Intern

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-19.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har köpt in nya torkskåp, samtliga källarfönster har renoverats samt portlåset har lagats. Totalt kostnader på drygt 60 000 kronor under året.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Projekt enligt underhållsplanen för kommande år är elrenovering (år 2010). Elrenoveringen kommer finansieras med föreningens likvida medel (likviditetsfond och överskott kassa) samt eventuellt med ett mindre banklån. Under de närmsta åren behöver föreningen renovera taket och fasaden. Styrelsen kommer att påbörja det förberedande arbetet under år 2010.

#### Övrig information

Följande lägenheter har bytt ägare under 2009:

Lgh 4-6 - Lars Lundgren såldes till PRNT Printing Solutions AB  
Lgh 8 - Cecilia Palmqvist såldes till Andreas Friman och Ingrid Appelberg  
Lgh 24 - Gustaf Günther såldes till Maria Wassberg

Samtliga hälsas välkomna till föreningen.

#### Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat för året, totalt 44 600 kronor. Likvida medel (kassa/bank) har under året ökat med totalt 68 900 kronor. Rörelsekostnaderna under året har påverkats av följande händelser: Föreningen har köpt in nya torkskåp, samtliga källarfönster har renoverats samt portlåset har lagats, totalt kostnader på drygt 60 000 kronor. Städning av trapphusen har under året uppgått till knappt 19 000 kronor, jämfört med föregående års 16 000 kronor. De taxebundna kostnaderna har ökat med drygt 6 000 kr jämfört med föregående år, totalt för året är kostnaderna drygt 280 000 kronor. Förvaltningskostnaderna har ökat med närmare 8 000 kronor jämfört med föregående år, totalt för året var kostnaderna drygt 55 000 kronor. Anledningen till ökningen är att föreningen har bytt redovisningsbyrå och att detta har medfört engångskostnader i samband med övergången. Avskrivningarna har justerats ned till knappt 147 000 kr i år jämfört med drygt 248 000 kr föregående år. Anledningen är att föreningen har gjort allt för kraftiga avskrivningar tidigare år sett till tillgångarnas ekonomiska livslängd. Finansiella kostnader: De låga marknadsräntorna har under 2009 bidragit till ett positivt resultat. Låneräntorna har sjunkit från drygt 170 000 kr 2008 till knappt 120 000 kr för 2009. Föreningen har två banklån på ca 2,0 Mkr vardera. Under våren 2009 löpte bindningstiden ut för ett av lånen, vilket sedan dess har varit rörligt. Det andra lånets bindningstid löper ut våren 2010 och styrelsen har beslutat att tillsvidare låta lånen ha rörlig ränta. Föreningen kommer under år 2010 att göra en elrenovering på ca 500 000 kr. Elrenoveringen kommer finansieras med föreningens likvida medel (likviditetsfond och överskott kassa) och med ett mindre banklån.

**Fördelning intäkter och kostnader:**

<b>Intäkter per kvadratmeter</b>		<b>Kostnader per kvadratmeter</b>	
Hyror	23 kr	Reparationer	64 kr
Årsavgifter	1 016 kr	Taxebundna kostnader	284 kr
Räntebidrag	5 kr	Fastighetsskatt	36 kr
Övriga intäkter	7 kr	Övrig drift	135 kr
		Avskrivningar	147 kr
		Kapitalkostnader	120 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 800 kvm bostäder och 200 kvm lokaler

<b>Nyckeltal</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	904	877	829	793
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 620	4 724	4 827	4 930
Elkostnad/kvm totalyta	18	21	24	16
Värmekostnad/kvm totalyta	198	185	201	189
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	38	35	40

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust  
Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	44 600
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-95 979
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-51 379</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-51 379**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	817 798	794 055
Övriga rörelseintäkter		6 749	8 336
		<u>824 547</u>	<u>802 391</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-33 308	-21 209
Reparationer		-64 361	-49 296
Taxebundna kostnader		-283 587	-277 591
Övriga driftskostnader		-40 520	-44 512
Fastighetskatt		-35 642	-34 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-55 875	-47 798
Personalkostnader		-5 020	-10 291
Avskrivningar		-146 850	-248 099
		<u>-665 163</u>	<u>-732 926</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>159 384</b>	<b>69 465</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		383	1 290
Räntekostnader		-120 411	-172 097
Räntebidrag		5 301	8 583
		<u>-114 727</u>	<u>-162 224</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>44 657</b>	<b>-92 759</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-57	-120
		<u>-57</u>	<u>-120</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>44 600</b>	<b>-92 879</b>

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	3 870 560	4 017 410
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<b>3 870 560</b>	<b>4 017 410</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	119 200	119 200
		<b>122 000</b>	<b>122 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 992 559</b>	<b>4 139 409</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 245	2 538
Skattefordringar		24 680	26 129
Övriga fordringar		7 991	15 117
Förutbetalda kostnader	Not 6	30 443	18 676
		<b>66 359</b>	<b>62 460</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		120 138	4 039
SBC klientmedel i SHB		117 027	164 193
		<b>237 165</b>	<b>168 231</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>303 524</b>	<b>230 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 296 084</b>	<b>4 370 101</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		66 400	66 400
Reservfond		13 280	13 280
		<u>79 680</u>	<u>79 680</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		130 846	130 846
Ansamlad förlust		-226 826	-133 947
Årets resultat		44 600	-92 879
		<u>-51 379</u>	<u>-95 980</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 301</b>	<b>-16 300</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 158 250	4 251 250
		<u>4 158 250</u>	<u>4 251 250</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		23 391	47 838
Övriga kortfristiga skulder		868	0
Upplupna kostnader	Not 9	36 073	34 570
Förutbetalda avgifter och hyror		49 201	52 742
		<u>109 533</u>	<u>135 150</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>4 296 084</b>	<b>4 370 101</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 520 000	4 094 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar	2,90%	5,00%
Fönster	2,20%	2,20%
Inventarier		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	813 178	789 435
Hysesintäkter	4 620	4 620
	<b>817 798</b>	<b>794 055</b>
<b>Not 2</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	1 319
Städning entreprenad	18 899	15 681
Sotning	8 800	0
Gård	0	1 684
Serviceavtal	5 000	0
VVS	0	-994
Förbrukningsmateriel	609	3 520
	<b>33 308</b>	<b>21 209</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	16 086	6 821
Källare	38 613	0
Entré/trapphus	1 914	0
Lås	5 873	0
Värmeanläggning/undercentral	0	11 619
Fasad	0	14 625
Fönster	0	6 063
Mark/gård/utemiljö	0	10 168
Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
	<b>64 361</b>	<b>49 296</b>



	2009	2008
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	17 800	20 795
Värme	198 263	184 601
Vatten	32 975	37 972
Sophämtning/renhållning	25 595	28 515
Grovsopor	8 954	5 708
	<u>283 587</u>	<u>277 591</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	16 776	16 068
Kabel-TV	23 744	28 444
	<u>40 520</u>	<u>44 512</u>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 642</b>	<b>34 130</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 175	0
Tele och datakommunikation	0	-5 936
Revisionsarvode extern revisor	0	-1 800
Föreningskostnader	3 439	2 730
Fritids och Trivselkostnader	0	495
Förvaltningsarvode	45 408	38 638
Arvode SBC övrigt	0	6 545
Administration	2 023	3 296
Medlemsavgift SBC ek för	3 830	3 830
	<u>55 875</u>	<u>47 798</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	7 920	9 900
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	117
Sociala kostnader	-2 900	274
	<u>5 020</u>	<u>10 291</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	6 640	6 640
Förbättringar	140 210	236 415
Inventarier	0	5 044
	<u>146 850</u>	<u>248 099</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>665 163</b>	<b>732 926</b>

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	5 247 483	5 247 483
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 247 483</b>	<b>5 247 483</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 230 073	-987 018
Årets avskrivningar enligt plan	-146 850	-243 055
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 376 923</b>	<b>-1 230 073</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 870 560</b>	<b>4 017 410</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	5 594 000	5 594 000
Taxeringsvärde mark	2 727 000	2 727 000
	<b>8 321 000</b>	<b>8 321 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	7 428 000	7 428 000
Lokaler	893 000	893 000
	<b>8 321 000</b>	<b>8 321 000</b>
	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	52 488	52 488
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 488</b>	<b>52 488</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-52 488	-47 444
Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 044
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-52 488</b>	<b>-52 488</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5**  
**LÅNGFRISTIGA**  
**VÄRDEPAPPERSINNEHAV**  
Nordea Likviditetsinvest

Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
119 200	132 619	119 200
<b>119 200</b>	<b>132 619</b>	<b>119 200</b>

**Not 6**  
**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**  
Länsförsäkringar Skåne  
If Skadeförsäkring  
Com Hem AB  
Anticimex skadedjursförsäkring  
SBC

2009-12-31	2008-12-31
10 910	10 349
1 221	0
5 936	5 936
2 494	2 391
9 882	0
<b>30 443</b>	<b>18 676</b>

**Not 7**  
**EGET KAPITAL**  
**Bundet eget kapital**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	66 400	0	66 400
Reservfond	13 280	0	13 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>79 680</b>	<b>0</b>	<b>79 680</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst	130 846	0	130 846
Ansamlad förlust	-226 826	-92 879	-133 947
Årets resultat	44 600	137 479	-92 879
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-51 379</b>	<b>44 600</b>	<b>-95 980</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>28 301</b>	<b>44 600</b>	<b>-16 300</b>

**Not 8**  
**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**  
Nordea Hypotek  
Nordea Hypotek  
**Summa skulder till kreditinstitut**

Räntesats	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
3,000 %	2 262 000	2 314 000	2010-03-17
3,093 %	1 896 250	1 937 250	Rörlig ränta
	<b>4 158 250</b>	<b>4 251 250</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>4 158 250</b>	<b>4 251 250</b>	

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Värme	23 978	22 456
Arvoden	9 000	9 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	2 900
El	3 095	0
Bankavgift	0	214
	<u>36 073</u>	<u>34 570</u>

MALMÖ den 25 13 2010



Ebba Ingrid Sofia Friis  
Ordförande



Júlia Magdalena Keller  
Sekreterare



David Robert Axelsson  
Kassör

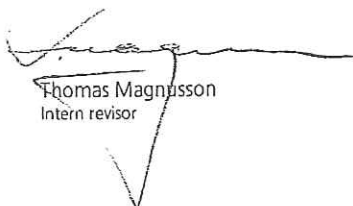


Bengt Göran Stefan Lorenzen  
Ledamot



Rickard Andreas Kristofer Nydahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 13 2010



Thomas Magnusson  
Intern revisor



Håkan Thörn  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för Bostadsföreningen Celsius u.p.a.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2009.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningsrättsliga principer.

*Dock måste kritik riktas mot att fakturor betalats för sent vilket orsakat extra avgifter och dröjsmålsräntor. En faktura har även sänts för inkasso. Dröjsmål med hyresinbetalning har även förekommit.*


Vi tillstyrker:

att resultat- och balansräkningen fastställs,

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, vilket innebär att årets vinst överföres till balanserade medel i nästa års balansräkning,

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Malmö den 23 mars 2010

  
Thomas Magnusson

  
Håkan Thörn