

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Celsius u.p.a

2013-01-01—2013-12-31

Årsredovisning

Bostadsföreningen Celsius u.p.a

2013-01-01—2013-12-31

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 2011-07-08 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 1000 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

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
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
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	Ommålning av fönster, balkonger 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

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5:e maj 2013. Närvarande var 7 röstberättigande medlemmar. 0 representerades via fullmakt.

Styrelse/Revisor

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Richard Pantzar	Ordförande
Ebba Friis	Kassör (avgått under året)
Daniel Magnusson	Sekreterare
Maria Wassberg	Ledamot
Lina Norin	Suppleant

Styrelsens revisor har varit Thomas Magnusson.

Firmatecknare två i förening

Samtlig av styrelsens ordinarie ledamöter.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Örehus Fastighetsförvaltning.

Medlemsantal

Vid årets slut var medlemsantalet 29 st.

Överlåtelser

2013	Lgh	3	Rundgren har överlåtits till Sofia Runnberg
2013	Lgh	16	Friis/Jarenskog har överlåtits till Daniel Frick/Rebecca Lusch
2013	Lgh	1	Kärnefelt har överlåtits till Maria & Sten Sundfelt
2013	Lgh	9	Pantzar har överlåtits till Johanna Löfberg/Michael Reslow

Föreningen har under året beviljat en andrahandsuthyrning.

Renoveringar/Underhåll

Rättstopp har installerats på samtliga avloppsstammar för att hindra råttor att ta sig in i badrummen via toaletterna. Installationen var en icke planerad aktivitet och har tagits från den yttre fonden som skapades under året.

Planerad åtgärd under 2014 är miljöhuset. En godkänd offert finns från en enskild firma.

Ekonomi

Föreningen visar ett positivt för året på totalt 34,8 tkr. Likvida medel (bank/kassa) har under året ökat till 186 tkr. Rörelsens kostnader har ökat i takt med inflationen. Dock har värmekostnaden minskat med hjälp av en mild vinter (-23 %) vilket var avgörande till det höga resultatet.

En yttre renoveringsfond skapades och avsättningen som skall göras i samband med stämman är 36 291 kr samt en extra avsättning med 25 000 kr.

Uttaget ur fonden för kostnader 2013 är 44 052 kr.

Räntekostnaderna var under året totalt 222 tkr (- 2 % lägre jämfört med 2012).

Medlemsavgiften höjdes den 1 juli 2013 med 5 % för att nå ett positivt bokslut. Det oplanerade rättstoppet behövde finansieras.

Framtida ekonomi

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

Ekonomisk ställning och resultat

5-årigt sammandrag

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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm totalyta	627	601	578	547	556
Lån/kvm total yta	4 526	4 627	4 780	3 040	2 842
Elkostnad/kvm totalyta	10	10	12	13	12
Värmekostnad/kvm totalyta	147	144	137	148	136
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	27	27	27	23

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	18 042
Årets resultat	34 875
Summa	52 917

Styrelsen förslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	-44 052
Överföring till fond för yttre underhåll, enl stadgar	36 291
Extra överföring till fond för yttre underhåll	25 000
Balanseras i ny räkning	35 678
Summa	52 917

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	17 636
Fond för yttre underhåll ökar med	17 239

Resultaträkning (kr)		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	926 193	889 734
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-431 754	-436 564
Löpande underhåll	Not 4	-6 804	-55 299
Periodiskt underhåll	Not 5	-44 052	0
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-34 770	-41 425
Avskrivningar	Not 6	-152 444	-151 748
Summa fastighetskostnader		-669 824	-685 036
Rörelseresultat före finansiella poster		256 369	204 698
Finansiella poster			
Ränteintäkter		256	1
Räntekostnader		-221 751	-226 510
Summa finansiella poster		-221 495	-226 509
Resultat efter finansiella poster		34 875	-21 811
Statlig inkomstskatt	Not 7	0	0
Årets resultat		34 875	-21 811

Balansräkning (kr)		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	Not 8	6 732 307	6 884 751
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>6 732 307</u>	<u>6 884 751</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		6 735 107	6 887 551
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 934
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 042	222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 931	6 572
Summa kortfristiga fordringar		<u>11 973</u>	<u>11 728</u>
<u>Kassa och bank</u>	Not 12	174 605	144 046
Summa omsättningstillgångar		186 578	155 774
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 921 684</u>	<u>7 043 325</u>

Balansräkning (kr)		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<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		18 042	39 853
Årets resultat		34 875	-21 811
Summa fritt eget kapital		52 917	18 042
 Summa eget kapital		 132 597	 97 722
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 474 000	6 622 000
Summa långfristiga skulder		6 474 000	6 622 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 14	148 000	148 000
Förutbetalda avgifter		64 220	44 891
Leverantörsskulder		61 580	65 421
Skatteskuld		0	3 332
Övriga kortfristiga skulder		0	12 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	41 287	49 251
Summa kortfristiga skulder		315 087	323 602
 Summa skulder		 6 789 087	 6 945 602
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 6 921 684	 7 043 325
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>		7 246 000	7 246 000
<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.

Tak/Fasadrenoveringen skrivs av enl en 50 årig progressiv avskrivningsplan t.o.m. 2060

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 22 %.

Nytt regelverk

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk.

Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning 2014.

Not 1 Intäkter

Årsavgifter bostäder, lokal	2013	2012
Hysesintäkter	916 840	878 796
Övriga rörelseintäkter	4 620	4 620
Summa	4 733	6 318
	926 193	889 734

Not 2 Driftskostnader	2013	2012
Material i fastighetsskötsel	1 825	1 524
Snöberedskap	6 251	6 251
Städning, entreprenad	7 964	6 452
Gångbanerenshållning	14 124	14 125
Serviceavtal	3 063	3 063
El	14 566	13 799
Uppvärmning	215 374	209 974
Vatten	42 012	39 915
Sophämtning	25 384	23 232
Fastighetsförsäkring	10 105	9 563
Kabel TV	26 354	26 020
Förvaltningskostnader	46 764	44 856
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	5 048	6 860
Kontorsmaterial	379	343
Sammanträdes/Stämmokostnader	356	1 725
Konsultkostnader	0	14 500
Medlemsavgift SBC	4 140	4 140
Övriga förvaltningskostnader	0	3 700
Bankkostnader	4 748	4 869
Övriga kostnader	3 297	1 653
Summa	431 754	436 564

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2013	2012
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	3 920	5 880
Föreningsvald revisor	980	980
Bilersättning	148	0
Sociala kostnader	0	0
Summa	5 048	6 860

Not 4 Löpande underhåll

	2013	2012
Reparationer gemensamma utrymmen	4 228	0
Reparationer markytor	0	1 744
Reparationer installationer	0	51 141
Reparationer huskropp utvändigt	2 576	2 414
Summa	6 804	55 299

Not 5 Periodiskt underhåll

	2013	2012
Periodiskt underhåll	36 875	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	7 177	0
Summa	44 052	0

Not 6 Avskrivningar	2013	2012
Byggnad	6 640	6 640
Förbättringar	96 575	96 575
Elreovering	12 850	12 850
Tak/Fasad	36 379	35 683
Summa	152 444	151 748

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 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	332 000	-113 760	-6 640	1929-2045 R	211 600
Fastighetsförbättringar	2 289 976	-1 100 218	-44 065	2002-2039 R	1 145 693
Stammar, badrum mm	2 625 507	-472 590	-52 510	2004-2053 R	2 100 407
Elreovering	513 315	-38 550	-12 850	2010-2049 R	461 915
Tak/Fasad	2 919 754	-70 683	-36 379	2011-2060 P	2 812 692
Summa	8 680 552	-1 795 801	-152 444		6 732 307

R - Rak avskrivning P= Progressiv avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 680 552	8 639 273
Årets anskaffningar	0	41 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 680 552	8 680 552

Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 795 801	-1 644 053
Årets avskrivningar	-152 444	-151 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 948 245	-1 795 801

Utgående redovisat värde	6 732 307	6 884 751
---------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde byggnader	8 229 000	6 948 000
Taxeringsvärde mark	3 868 000	3 242 000
	12 097 000	10 190 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	11 161 000	8 914 000
Lokaler	936 000	1 276 000
	12 097 000	10 190 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår : 1929

Not 9 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	52 488	52 488
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 488	52 488

Akkumulerade avskrivningar

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

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

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2013	2012
Skattekonto	224	0
Skattefordringar	3 818	222
Summa	4 042	222

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Upplupen intäkt	1 194	0
Com Hem	6 737	6 572
Summa	7 931	6 572

Not 12 Kassa och bank

	2013	2012
Kassa	0	509
Nordea Bank	174 605	143 537
Summa	174 605	144 046

Not 13 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	39 853	-21 811
Bostadsrätter i eget förvar				
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				21 811
Balanseras i ny räkning			-21 811	
Avsättning till yttre fond				
Uttag ur yttre fond för årets underhåll				
Årets resultat				34 875
Belopp vid årets utgång	66 400	13 280	18 042	34 875


Not 14 Skulder till kreditinstitut Långgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Nordea Hypotek	3,05%	2 322 000	2014-01-22	48 000
Nordea Hypotek	3,55%	2 321 000	2015-01-21	48 000
Förfaller inom 2 -5 år				
Nordea Hypotek	3,55%	1 979 000	2016-01-20	52 000
Summa		6 622 000		148 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 148 tkr årligen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupen kostnad vatten	7 052	6 808
Upplupen kostnad sophämtning	1 903	1 827
Upplupen konsultkostnad	0	14 500
Upplupet styrelsearvode	4 900	5 880
Upplupna revisorsarvode	980	980
Upplupen kostnad periodiskt underhåll	7 177	0
Upplupna räntekostnader	19 275	19 256
Summa	41 287	49 251


Malmö 2014-02-15 .


Rickard Pantzar


Maria Wassberg


Daniel Magnusson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-


Thomas Magnusson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna styrelsens förvaltning i för år 2013 för Bostadsföreningen Celsius upa. 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 tillfredställande 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 ekonomi
- 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 2014 - 02-15



Thomas Magnusson
Föreningsvald revisor