

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Celsius u.p.a

2020-01-01—2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

för

Bf Celsius u p a

Org.nr. 746000-1386

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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 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 28 maj 2020. Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar. Ingen 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
Alexander Ekwall	Ledamot
Ewa Ekdahl	Suppleant
Catherina Klepper	Suppleant

Firmatecknare är samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit regelbundet 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	Fastighetsförsäkring

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ny panna	2019	Ny värmeväxlare (panna) samt utbyta termostater
Ny port	2019	Ny port mot Celsiusgatan
Säkerhetsdörrar	2017	Säkerhetsdörrar installerades i alla lägenheter
Dränering	2016	Dränering längs väggar på innergården samt nyasfaltering innergård
Miljöhus	2014	Bytt ut stommen på Miljöhuset
Rättstopp	2013	Installerat rättstopp 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
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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	966	967	973	971	972
Res. efter finansiella poster	135	110	141	203	-207
Balansomslutning	7 112	6 985	6 964	6 994	6 597
Soliditet (%)	10,54	8,80	7,24	5,19	2
Kassalikviditet (%)	231,82	96,94	204,54	136,89	128
Årsavgifter per kvm totalyta	654	654	654	654	654
Lån per kvm totalyta	4 200	4 235	4 327	4 429	4 291
Elkostnad per kvm totalyta	11	24	11	10	10
Värmekostnad per kvm totalyta	139	153	155	150	146
Vattenkostnad per kvm totalyta	37	32	38	25	20

*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 (24).

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Ekonomi

Föreningen visar åter igen ett positivt resultat. Under året har bankbyte på både inlåning och utlåning skett till SEB. Föreningen har en yttre renoveringsfond och avsättning skall ske till denna fond årligen med ett belopp av minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Räntekostnaderna har ökat jämfört med 2019.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	79 399	345 324	110 494
Disponering enl stämmobeslut:				110 494	-110 494
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Ianspråktagande av yttre fond			56 169	-56 169	
Årets vinst					134 686
Belopp vid årets utgång	66 400	13 280	135 568	399 649	134 686

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	399 649
årets vinst	134 686
	<u>534 335</u>

Styrelsen föreslår att

reservering till yttre underhållsfond

i ny räkning överföres

56 169
<u>478 166</u>
534 335

Avsättningen till yttre underhållsfond ökade förra året på grund av ökat taxeringsvärde 2019.

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	965 501	967 099
Övriga rörelseintäkter		<u>886</u>	<u>0</u>
		966 387	967 099
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-518 970	-558 545
Övriga externa kostnader		-19 312	-26 161
Personalkostnader	4	-6 127	-6 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-197 148</u>	<u>-197 141</u>
		-741 557	-788 707
Rörelseresultat		224 830	178 392
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-90 144</u>	<u>-67 898</u>
		-90 144	-67 898
Resultat efter finansiella poster		134 686	110 494
Årets resultat		<u>134 686</u>	<u>110 494</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 468 925	6 666 073
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		6 468 925	6 666 073
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		6 471 725	6 668 873
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	38 364
Övriga fordringar		11 839	11 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>21 762</u>	<u>7 538</u>
Summa kortfristiga fordringar		33 601	57 741
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>606 272</u>	<u>258 819</u>
Summa kassa och bank		606 272	258 819
Summa omsättningstillgångar		639 873	316 560
SUMMA TILLGÅNGAR		7 111 598	6 985 433

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 680	79 680
Fond för yttre underhåll		<u>135 568</u>	<u>79 399</u>
Summa bundet eget kapital		215 248	159 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		399 649	345 324
Årets resultat		<u>134 686</u>	<u>110 494</u>
Summa fritt eget kapital		534 335	455 818
Summa eget kapital		<u>749 583</u>	<u>614 897</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>6 086 000</u>	<u>6 044 000</u>
Summa långfristiga skulder		6 086 000	6 044 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	60 000	152 000
Leverantörsskulder		92 560	84 541
Aktuell skatteskuld		6 034	4 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>117 421</u>	<u>85 712</u>
Summa kortfristiga skulder		276 015	326 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 111 598	6 985 433

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	224 830	178 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		197 148	197 141
Erlagd ränta		-90 144	-67 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>331 834</u>	<u>307 635</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		38 364	-37 864
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-14 224	4 554
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		8 019	26 928
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		33 460	19 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>397 453</u>	<u>320 344</u>
Investeringsverksamheten			
Förbättringsinvestering port och panna	5	0	-467 703
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-467 703</u>
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	4 000
Amortering långfristiga lån		-50 000	-139 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-50 000</u>	<u>-135 000</u>
Förändring av likvida medel		347 453	-282 359
Likvida medel vid årets början		258 819	541 178
Likvida medel vid årets slut		<u>606 272</u>	<u>258 819</u>

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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
Port och panna	40

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.

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet.

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	803 496	803 496
Årsavgifter lokaler momsfr avg	153 456	153 456
Hysesintäkter lokaler, momsfr	4 620	4 620
Pantsättningsavgift	930	1 365
Överlåtelseavgift	-0	1 162
Övriga intäkter	3 000	3 000
	<u>965 501</u>	<u>967 099</u>

NOTER

Not 3 Drift- och fastighetskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	53 519	64 457
Löpande underhåll	19 015	13 177
Elavgifter	15 895	35 599
Fjärrvärme	204 481	225 112
Vatten	54 227	47 139
Sophämtning	27 429	28 383
Försäkringspremier	11 625	11 227
Kabel-TV	30 176	29 484
Förvaltning	57 364	59 820
Fastighetsskatt	45 239	44 147
	<u>518 970</u>	<u>558 545</u>
Not 4 Personal	2020	2019
Styrelsearvoden	5 109	5 880
Revisorsarvode	1 018	980
Summa	<u>6 127</u>	<u>6 860</u>

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 713 859	9 246 156
Panna och port	0	467 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 713 859	9 713 859
Ingående avskrivningar	-3 047 786	-2 850 645
Årets avskrivningar	-197 148	-197 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 244 934	-3 047 786
Utgående redovisat värde	6 468 925	6 666 073
Redovisat värde byggnader	<u>6 468 925</u>	<u>6 666 073</u>
	6 468 925	6 666 073

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Viktoria 13 i Malmö. Redovisat värde 6 395 511. Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 18 723 000 kr. Taxeringsvärdet för bostäder är 17 200 000 kr och för lokaler 1 523 000 kr. Värdeår 1929.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	18 723 000	18 723 000
varav byggnader:	9 985 000	9 985 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 488	52 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 488	52 488
Utgående redovisat värde	0	0
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Andel i SBC	2 800	2 800

NOTER

Not 8 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 839	11 839
	<u>11 839</u>	<u>11 839</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 2-5 år					
SEB	44599198	0,95%	2025-07-28	2 178 500	20 000
Förfaller senare än 5 år					
SEB	44599295	0,91%	2026-07-28	<u>3 967 500</u>	<u>40 000</u>
				6 146 000	60 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 086 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 846 000

Under året har kreditgivare bytts från Nordea till SEB.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 246 000	7 246 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer inte att det fortsatta utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

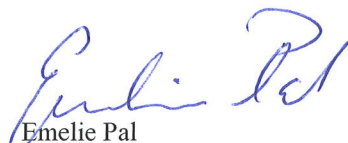
NOTER

Malmö

210506



Ahmad Game

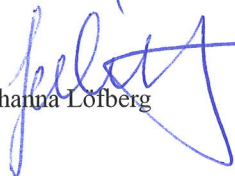


Emelie Pal




Alexander Ekvall

Johanna Löfberg



Stefan Lorenzen



Daniel Magnusson



Min revisionsberättelse har lämnats den 210506



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 2020 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 6/5 2021



Thomas Magnusson
Föreningsrevisor

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00