

# Årsredovisning

Bostadsföreningen  
Celsius u.p.a

2014-01-01—2014-12-31

## ÅRSREDOVISNING

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsföreningen Celsius u.p.a., org.nr. 746000-1386, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### Verksamheten

##### Allmänt om 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 19:e februari 2014. Närvarande var 5 röstberättigande medlemmar. 0 representerades via fullmakt.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Daniel Frick	Ordförande
Johanna Löfberg	Kassör
Daniel Magnusson	Sekreterare
Stefan Lorentzen	Ledamot
Sofia Runnberg	Ledamot

Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda möten.

Föreningens internrevisor har varit Thomas Magnusson.

Föreningens fastighet byggdes 1928 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 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.

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

**Byggnadens tekniska status**

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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
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 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

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

**Renoveringar/Underhåll**

Miljöhuset på gården har renoverats, nya betongplintar och nytt virke till väggar och tak har satt upp.

Planerad åtgärd under 2015 är dränering.

**Medlemsinformation**

Avgifterna har under året har höjts med 2 %.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 (30).

Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtits.

Lgh 24, Rundgren har överlåtits till Söltoft

Lgh 20, Alkesund har överlåtits till Arkemyr

Lgh 7, Mademo har överlåtits till Rosenlind/Nilsson

Lgh 11, Rosengren har överlåtits till Brambeck/Sjöström

Lgh 13, Otterhag/Nessvi har överlåtits till Svensson/Boström

Föreningen har under året beviljat en andrahandsuthyrning.

### **Ekonomi**

Föreningen visar ett positivt resultat för året på totalt 90,6 tkr. Likvida medel (bank/kassa) har under året ökat till 289 tkr. 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 36 291. Uttaget ur fonden för kostnader 2014 är 45 496.

Räntekostnaderna var under året totalt ca 195 tkr, vilket är ca 12 % lägre jämfört med 2013.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

#### **5-årigt sammandrag**

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

<b>Nyckeltal</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Årsavgift/kvm totalyta	654	627	601	578	547
Lån/kvm total yta	4 425	4 526	4 627	4 780	3 040
Elkostnad/kvm totalyta	10	10	10	12	13
Värmekostnad/kvm totalyta	133	147	144	137	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	29	27	27	27

### **Förslag till resultatdisposition**

*Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:*

Balanserat resultat	35 678
Årets resultat	<u>90 571</u>
Totalt	126 249

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Till fond för yttre underhåll avsätts enl stadgar:	-36 291
Till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar:	0
Från fond för yttre underhåll återföres:	45 496
<b>I ny räkning balanseras:</b>	<b>135 454</b>

*Förslaget innebär:*

Balanserat resultat ökar med	99 776
Fond för yttre underhåll minskar med	9 205

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	970 676	926 194
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>970 676</b>	<b>926 194</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- Fastighetskostnader	2	-491 098	-499 412
Övriga externa kostnader	3	-14 189	-13 901
Personalkostnader och arvoden	4	-2 940	-4 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 166	-152 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-685 393</b>	<b>-669 825</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>285 283</b>	<b>256 369</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 752	-221 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-194 712</b>	<b>-221 495</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>90 571</b>	<b>34 875</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>90 571</b>	<b>34 875</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 555 141	6 732 307
Inventarier , verktyg och installationer	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 555 141</b>	<b>6 732 307</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 557 941</b>	<b>6 735 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	5 211	4 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6 811	7 931
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 022</b>	<b>11 973</b>
<i>Kassa och bank</i>	10	288 048	174 605
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>300 070</b>	<b>186 578</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 858 011</b>	<b>6 921 684</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

### Eget kapital och skulder

<b>Eget kapital</b>	11		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		66 400	66 400
Reservfond		13 280	13 280
Fond för yttre underhåll		17 239	0
Summa bundet eget kapital		<u>96 919</u>	<u>79 680</u>
<i><b>Fritt Eget Kapital</b></i>			
Balanserat resultat		35 678	18 042
Årets resultat		90 571	34 875
Summa fritt eget kapital		<u>126 249</u>	<u>52 917</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>223 168</b>	<b>132 597</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>6 326 000</u>	<u>6 474 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 326 000</b>	<b>6 474 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	148 000	148 000
Leverantörsskulder		58 539	61 580
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>102 304</u>	<u>105 507</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>308 843</b>	<b>315 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 858 011</b>	<b>6 921 684</b>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*

<b>Ställda säkerheter</b>	14		
Fastighetsinteckningar		<u>7 246 000</u>	<u>7 246 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>7 246 000</b>	<b>7 246 000</b>

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämnförhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt raka avskrivningsplaner med olika avskrivningstider beroende på vilken åtgärd som aktiverats.

En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 50 år och rak avskrivning.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2,0
Inventarier	20,0

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Årsavgifter bostäder	803 496	768 978
Årsavgifter lokaler	153 456	147 862
Hyror <i>lokal</i>	4 620	4 620
Pantavgifter/Överlåtelseavgifter	8 604	4 734
Övriga intäkter	500	0
<b>Summa</b>	<b><u>970 676</u></b>	<b><u>926 194</u></b>

<b>Not 2 Drift- Fastighetskostnader</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Fastighetsskötsel och städning	36 105	33 227
Löpande underhåll/Reparationer	10 736	6 804
Periodiskt underhåll <i>se nedan</i>	45 496	44 052
Uppvärmning	194 354	215 374
El	14 485	14 566
Vatten	42 665	42 012
Sophämtning	26 436	25 384
Fastighetsförsäkring	10 380	10 105
Kabel-tv	26 948	26 354
Förvaltningskostnader	48 576	46 764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 917	34 770
<b>Summa</b>	<b><u>491 098</u></b>	<b><u>499 412</u></b>

<b>Specificering periodiskt underhåll</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Periodiskt underhåll	0	36 875
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	17 996	7 177
Periodiskt underhåll utvändigt	27 500	0
	<b><u>45 496</u></b>	<b><u>44 052</u></b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Exempel: medlemsavgift Bostadsrätterna, bankkostnader,	<b>14 189</b>	<b>13 901</b>

**Not 4 Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	2 940	3 920
Bilersättning	0	148
Sociala kostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b><u>2 940</u></b>	<b><u>4 068</u></b>

**Not 5 Byggnader och mark** **2014** **2013**

Föreningen äger byggnaderna och mark på fastigheten Viktoria 13 i Malmö.

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 680 552	8 680 552
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 680 552	8 680 552
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 948 245	-1 795 801
Årets avskrivningar	-177 166	-152 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 125 411	-1 948 245
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>6 555 141</b>	<b>6 732 307</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 12 097 000 kr. Värdeår 1929.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	7 600 000	3 561 000	11 161 000
Lokaler	629 000	307 000	936 000
	8 229 000	3 868 000	12 097 000

**Not 6 Inventarier** **2014-12-31** **2013-12-31**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 488	52 488
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 488	52 488
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 488	-52 488
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 488	-52 488
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav** **2014-12-31** **2013-12-31**

Andel I SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 8 Övriga fordringar</b>	<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>
Skattekonto	264	224
Skattefordran	4 947	3 818
	<b><u>5 211</u></b>	<b><u>4 042</u></b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>
Upplupen intäkt	0	1 194
Kabel-TV	6 811	6 737
<b>Summa</b>	<b><u>6 811</u></b>	<b><u>7 931</u></b>

<b>Not 10 Kassa och bank</b>	<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>
Nordea	288 048	174 605
<b>Summa</b>	<b><u>288 048</u></b>	<b><u>174 605</u></b>

**Not 11 Eget kapital**

	Insatser	Reserv- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	0	18 042	34 875
Under året erlagda insatser					
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				17 636	-34 875
Avsättning under året enligt stadgarna			61 291		
Årets uttag motsvarande per. UH			-44 052		
Årets resultat					90 571
Belopp vid årets utgång	<b><u>66 400</u></b>	<b><u>13 280</u></b>	<b><u>17 239</u></b>	<b><u>35 678</u></b>	<b><u>90 571</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Lånets löptid</u>		
NORDEA	4,50%	rörligt	2 274 000	2 322 000
NORDEA	3,55%	2015-01-21	2 273 000	2 321 000
NORDEA	3,55%	2016-01-20	1 927 000	1 979 000
<b>Summa</b>			<b><u>6 474 000</u></b>	<b><u>6 622 000</u></b>
Avgår kortfristig del			<b>148 000</b>	<b>148 000</b>
Varav långfristig del			<b>6 326 000</b>	<b>6 474 000</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 148 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5,7 Mkr.

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>
Upplupen kostnad vatten	7 318	7 052
Upplupen kostnad periodiskt underhåll	0	7 177
Upplupen renhållning	3 289	1 903
Upplupna räntekostnader	16 919	19 275
Upplupen kostnad styrelsen	4 900	4 900
Upplupen kostnad revisor	980	980
Förskottsbetalda avgifter/hyror	68 898	64 220
<b>Summa</b>	<b>102 304</b>	<b>105 507</b>

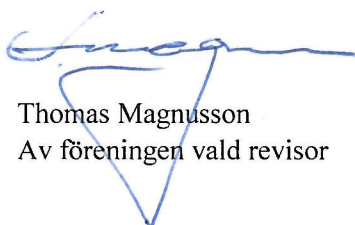
<b>Not 14 Ställda säkerheter</b>	<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>
Uttagna pantbrev i fastighet	7 246 000	7 246 000
Varav obelånade	0	0
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>7 246 000</u>	<u>7 246 000</u>

Malmö 2015-05-29

 Daniel Frick  
 Daniel Magnusson  
 Stefan Lorenzen

 Johanna Löfberg  
 Sofia Runnberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-06-02

  
Thomas Magnusson  
Av föreningen vald 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 2014 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 2015-06-02



Thomas magnusson  
Föreningsrevisor