

ÅRSREDOVISNING

för

Bf Celsius u p a

Org.nr. 746000-1386

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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 i maj 2019. Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar. 0 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
Ewa Ekdahl	Suppleant

Firmatecknare är samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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 värmepump (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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	929	973	971	972	968
Res. efter finansiella poster	72	141	203	-207	144
Balansomslutning	6 945	6 964	6 994	6 597	6 827
Soliditet (%)	8,30	7,24	5,19	2	5
Kassalikviditet (%)	85,09	204,54	136,89	128	158
Årsavgifter per kvm totalyta	654	654	654	654	654
Lån per kvm totalyta	4 235	4 327	4 429	4 291	4 324
Elkostnad per kvm totalyta	24	11	10	10	10
Värmekostnad per kvm totalyta	153	155	150	146	137
Vattenkostnad per kvm totalyta	32	38	25	20	31

*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 1 bostadsrätt överlåtits: Lgh 20

Ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat för året på totalt 110 494 kr. Likvida medel (bank/kassa) har under året minskat på grund av investering av ny panna och port. 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 med 6 096 kr jämfört med 2018.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	47 466	236 246	141 011
Disponering enl stämmobeslut:				141 011	-141 011
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond			47 466	-47 466	
Ianspråktagande av yttre fond			-15 533	15 533	
Årets vinst					72 130
Belopp vid årets utgång	66 400	13 280	79 399	345 324	72 130

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	345 324
årets vinst	72 130
	<u>417 454</u>
Styrelsen föreslår att	
reservering till yttre underhållsfond	56 169
i ny räkning överföres	361 285
	<u>417 454</u>

Avsättningen till yttre underhållsfond ökar på grund av ökat taxeringsvärde 2019.

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>928 735</u>	<u>973 245</u>
		928 735	973 245
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-558 545	-552 994
Övriga externa kostnader		-26 161	-25 127
Personalkostnader	4	-6 860	-6 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-197 141</u>	<u>-185 451</u>
		-788 707	-770 432
Rörelseresultat		140 028	202 813
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-67 898</u>	<u>-61 802</u>
		-67 898	-61 802
Resultat efter finansiella poster		72 130	141 011
Årets resultat		<u>72 130</u>	<u>141 011</u>

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 666 073	6 395 511
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>0</u>	<u>0</u>
		6 666 073	6 395 511
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		6 668 873	6 398 311
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-2 176	500
Övriga fordringar	8	11 839	16 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>7 538</u>	<u>7 370</u>
		17 201	24 431
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>258 819</u>	<u>541 178</u>
Summa kassa och bank		258 819	541 178
Summa omsättningstillgångar		276 020	565 609
SUMMA TILLGÅNGAR		6 944 893	6 963 920

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 400	66 400
Reservfond		13 280	13 280
Fond för yttre underhåll		79 399	47 466
		<u>159 079</u>	<u>127 146</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		345 324	236 246
Årets resultat		72 130	141 011
		<u>417 454</u>	<u>377 257</u>
Summa eget kapital		<u>576 533</u>	<u>504 403</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 044 000	6 183 000
Summa långfristiga skulder		<u>6 044 000</u>	<u>6 183 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	152 000	148 000
Leverantörsskulder		84 541	57 613
Aktuell skatteskuld		4 283	832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 536	70 072
Summa kortfristiga skulder		<u>324 360</u>	<u>276 517</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 944 893	6 963 920

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	140 028	202 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		197 141	185 451
Erlagd ränta		-67 898	-61 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 269 271	<hr/> 326 462
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 676	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		4 554	-11 689
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		26 928	14 024
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		16 915	-37 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 320 344	<hr/> 291 441
Investeringsverksamheten			
Förbättringsinvestering port och panna	5	-467 703	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -467 703	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		4 000	0
Amortering långfristiga lån		-139 000	-148 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -135 000	<hr/> -148 000
Förändring av likvida medel		-282 359	143 441
Likvida medel vid årets början		541 178	397 737
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 258 819	<hr/> 541 178

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.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljhus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet.

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	803 496	803 496
Årsavgifter lokaler momsfr avg	115 092	153 456
Hysesintäkter lokaler, momsfri	4 620	4 620
Pantsättningsavgift	1 365	2 696
Överlåtelseavgift	1 162	4 547
Övriga intäkter	3 000	4 430
	<hr/> 928 735	<hr/> 973 245

Årets intäkt är lägre än föregående år pga avflyttad lokal. Lokalen är under försäljning.

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och städning	64 457	59 187
	Löpande underhåll	13 177	12 539
	Periodiskt underhåll	0	15 533
	Elavgifter	35 599	16 208
	Fjärrvärme	225 112	226 325
	Vatten	47 139	55 639
	Sophämtning	28 383	30 574
	Försäkringspremier	11 227	10 844
	Kabel-TV	29 484	28 881
	Förvaltning	59 820	56 568
	Fastighetsskatt	44 147	40 696
		<u>558 545</u>	<u>552 994</u>
Not 4	Personal	2019	2018
	Styrelsearvoden	5 880	5 880
	Revisorsarvode	980	980
	Summa	<u>6 860</u>	<u>6 860</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 246 156	9 246 156
	Panna och port	467 703	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 713 859</u>	<u>9 246 156</u>
	Ingående avskrivningar	-2 850 645	-2 665 194
	Årets avskrivningar	<u>-197 141</u>	<u>-185 451</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 047 786</u>	<u>-2 850 645</u>
	Utgående redovisat värde	6 666 073	6 395 511
	Redovisat värde byggnader	<u>6 666 073</u>	<u>6 395 511</u>

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	15 822 000
varav byggnader:	9 985 000	8 930 000

NOTER

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 488	52 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 488	52 488
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Andel i SBC	2 800	2 800

Not 8 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 839	8 648
Övr kortfristiga fordr (grupp)	0	7 913
	11 839	16 561

Not 9 Skulder till kreditinstitut					
Långgivare		Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea	3978 88 77753	1,057%	2020-01-16	2 371 000	48 000
Nordea	3978 88 77761	1,057%	2020-01-16	2 145 000	52 000
Förfaller inom 2-5 år					
Nordea	3978 89 40498	1,57%	2021-11-22	1 680 000	52 000
				6 196 000	152 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 044 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 436 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 246 000	7 246 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt av föreningens resultat på nya året.

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö

Ahmad Game

Emelie Pal

Johanna Löfberg

Stefan Lorenzen

Daniel Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Thomas Magnusson
Förtroendevald revisor