

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Celsius u.p.a

2016-01-01—2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

för

Bf Celsius u p a

Org.nr. 746000-1386

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 26:e maj 2016. Närvarande var 7 röstberättigande medlemmar. 0 representerades via fullmakt.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Lina Norin	Ordförande
Johan Brolund	Vice Ordförande
Johanna Löfberg	Kassör
Daniel Magnusson	Sekreterare
Stefan Lorentzen	Ledamot
Daniel Frick	Ledamot

Firmatecknare är samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 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

<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

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Dränering	2016	Dränering längs väggar på innergården samt nyasfaltering innergård
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

Bf Celsius u p a

Org.nr. 746000-1386

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

Föreningens säte är i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering/Underhåll

Fullständig dränering längs alla väggarna på innergården, nya brunnar installerade samt nyasfaltering av innergård.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 (33).

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits:

Lgh 1; Sundfeldt har överlåtits till Bromeé

Lgh 3; Runnberg har överlåtits till Landström/Nilsson

Lgh 7; Rosenlind/Nilsson har överlåtits till Game

Lgh 15; Karstensson har överlåtits till Ekwall

Ekonomi

Föreningen visar ett negativt resultat för året på totalt 206 800 kr. Likvida medel (bank/kassa) har under året minskat med 54 868 kr. 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 47 466. Uttaget ur fonden för kostnader 2016 är 181 791 kr.

Räntekostnaderna var under året totalt ca 83 tkr, vilket är ca 40 % lägre jämfört med 2015.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	972	968	971	926
Resultat efter finansiella poster	-207	144	91	35
Soliditet (%)	2,43	5	3	2
Balansomslutning	6 597	6 827	6 858	6 922
Kassalikviditet (%)	128,43	158	97	59
Årsavgift per kvm totalyta	654	654	654	627
Lån per kvm totalyta	4 291	4 324	4 425	4 526
Elkostnad per kvm totalyta	10	10	10	10
Värmekostnad per kvm totalyta	146	137	133	147
Vattenkostnad per kvm totalyta	20	31	29	29

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

Definition av nyckeltal:

Likviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	8 034	135 454	144 343
Disponering enl.stämmobeslut				18 052	-144 343
Reservering till underhållsfond			126 291		
Ianspråktagande av underhållsfond			0		
Årets resultat					-206 800
Belopp vid årets utgång	66 400	13 280	134 325	153 506	-206 800

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	153 506
Årets resultat	-206 800
	-53 294

Styrelsens förslag till disposition:

Reservering till underhållsfond	47 466
Ianspråktagande av underhållsfond	-181 791
Balanseras i ny räkning	81 031
	-53 294

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	971 863	968 187
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		971 863	968 187
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-895 458	-489 317
Övriga externa kostnader		-17 652	-15 804
Personalkostnader	4	-5 880	-5 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-177 166	-177 166
Summa rörelsekostnader		-1 096 156	-688 167
Rörelseresultat		-124 293	280 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 551	-135 724
Summa finansiella poster		-82 507	-135 677
Resultat efter finansiella poster		-206 800	144 343
Årets resultat		-206 800	144 343

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 200 809	6 377 975
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 200 809	6 377 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		6 203 609	6 380 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 371	4 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 905	6 954
Summa kortfristiga fordringar		13 276	11 666
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		380 115	434 983
Summa kassa och bank		380 115	434 983
Summa omsättningstillgångar		393 391	446 649
SUMMA TILLGÅNGAR		6 597 000	6 827 424

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 400	66 400
Reservfond		13 280	13 280
Fond för yttre underhåll		134 325	8 034
Summa bundet eget kapital		214 005	87 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		153 506	135 454
Årets resultat		-206 800	144 343
Summa fritt eget kapital		-53 294	279 797
Summa eget kapital		160 711	367 511
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 130 000	6 178 000
Summa långfristiga skulder		6 130 000	6 178 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	148 000	148 000
Leverantörsskulder		80 698	57 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 591	76 895
Summa kortfristiga skulder		306 289	281 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 597 000	6 827 424

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt raka avskrivningsplaner med olika avskrivningstider beroende på vilken åtgärd som aktiverats. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 50 år och rak avskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter bostäder	803 496	803 496
Årsavgifter lokaler	153 456	153 456
Hysesintäkter lokaler	4 620	4 620
Pantsättnings-/Överlåtelseavgift	9 309	5 115
Övriga intäkter	982	1 500
	971 863	968 187

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsskötsel och städning	30 724	56 879
	Löpande underhåll	28 431	22 455
	Periodiskt underhåll	403 813	0
	Elavgifter	14 527	14 980
	Fjärrvärme	214 044	201 197
	Vatten	45 107	45 223
	Sophämtning	29 602	24 855
	Fastighetsförsäkring	10 022	10 441
	Kabel-TV	27 816	27 244
	Förvaltningskostnad	52 524	50 580
	Fastighetsskatt	38 848	35 463
		895 458	489 317
Not 4	Personal	2016-12-31	2015-12-31
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsearvode	4 900	4 900
	Revisorarvode	980	980
	Summa	5 880	5 880

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 680 552	8 680 552
	Utgående anskaffningsvärden	8 680 552	8 680 552
	Ingående avskrivningar	-2 302 577	-2 125 411
	Årets avskrivningar	-177 166	-177 166
	Utgående avskrivningar	-2 479 743	-2 302 577
	Redovisat värde	6 200 809	6 377 975
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	6 892 000	3 868 000
	Byggnader	8 930 000	8 229 000
		15 822 000	12 097 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Viktoria 13 i Malmö. Redovisat värde är 6 377 965. Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 15 822 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 14 600 000 och för lokaler 1 222 000. Värdeår 1929.

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	52 488	52 488
	Utgående anskaffningsvärden	52 488	52 488
	Ingående avskrivningar	-52 488	-52 488
	Redovisat värde	0	0

NOTER

Not 7	Andra långfristiga värdepapperinnehav	2016-12-31	2015-12-31
	Andel i SBC	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 8	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	355	311
	Skattefordringar	1 016	4 401
		1 371	4 712

Not 9	Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken	380 115	434 983
		380 115	434 983

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	39788591132	1,591 %	rörligt	2 178 000	48 000
Nordea	39788719074	1,591 %	rörligt	2 277 000	48 000
Nordea	39788357938	1,070 %	rörligt	1 823 000	52 000
				6 278 000	148 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 130 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 538 000

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 246 000	7 246 000
	Summa ställda säkerheter	7 246 000	7 246 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Det finns inga ansvarsförbindelser.


NOTER

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Lån med lånenummer 3978 85 91132 och 3978 87 19074 har placerat med en bunden ränta på 1,0 % fram till den 16 januari 2019.

Planerad åtgärd under 2017 är säkerhetsdörrar i alla lägenheterna.


Malmö 2017-05-02


Lina Norin


Daniel Magnusson

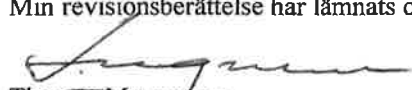

Johanna Löfberg


Stefan Lorenzen


Daniel Frick


Johan Brolund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2017


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 2016 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 2/5 2017



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, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00