

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Celsius u.p.a

2011-01-01—2011-12-31

Årsredovisning

Bostadsföreningen Celsius u.p.a

2011-01-01—2011-12-31

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
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 stigarledning 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	Renovering/målning
Gård	2000	Utökad gräsyta mm
Balkonger	2000	Renovering av balkongerna
Tvättstuga	1999	Målning
Porten	1999	Målning
Styrelserum	1999	Målning

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april. Närvarande var 10 röstberättigande medlemmar.

En medlem representerades via fullmakt.

Styrelse/Revisor

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Wassberg	Ordförande
Ebba Friis	Vice Ordförande
David Evans Axelsson	Kassör
Hillevi Sundholm	Sekreterare
Stefan Lorentzen	Ledamot
Richard Pantzar	Suppleant
Ingrid Appelberg	Suppleant

Styrelsens revisor har varit Thomas Magnusson.

Firmatecknare två i förening

Firman tecknas av Maria Wassberg, Ebba Friis och David Evans Axelsson.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Örehus Fastighetsförvaltning.

Medlemsantal

Vid årets slut var medlemsantalet 25 st.

Överlåtelse

2011 Lgh 1	Severin/Siljehav har överlåtits till Kerstin Kärnefelt
Lgh 19	Friis/Jarenskog har överlåtits till Daniel Magnusson
2012 Lgh 10	Courel har överlåtits till Klas Gunnemyr
2012 Lgh 18	Axelsson har överlåtits till Emma Gustafsson och Jonathan Herrlin

Föreningen har under året beviljat två andrahandsuthyrningar.

Renoveringar/Underhåll

Föreningen har under 2011 utfört tak- och fasadrenovering till en kostnad av 2 878 tkr. Huset har fått nya fogar samt ny takpapp, nya takpannor, ny plåt och nya skorstenkronor.

Under vintern 2012 genomfördes en rengöring av värmesystemet till en kostnad av 38 tkr. Rengöringen förväntas sänka värmekostnaderna med 7-10 %.

Ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat för året på totalt 26 tkr. Likvida medel (bank/kassa) har under året minskat med totalt 112 tkr. Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar har minskat med 22 tkr, en minskning på drygt -3 %. Driftskostnaderna har minskat med 28 tkr (-6 %). Framför allt är det uppvärmningen (-8 %) och lägre förvaltningskostnader (-20 %) då

kostnader under 2010 även inkluderade kostnader för tidigare förvaltare (SBC), detta har minskat driftskostnaderna under 2011 jämfört med 2010. Löpande underhåll var högre (25 tkr) under 2011 jämfört med 2010 (11 tkr) och periodiskt underhåll lägre (0 tkr) jämfört med (43 tkr).

Räntekostnaderna var under året totalt 191 tkr (+80 % högre jämfört med 2010), dels på grund av ränteläget men också av större lån andra halvåret 2011.

Under året genomfördes en omfattande renovering av tak och fasad. Den totala investeringen var på 2 878 tkr. Renoveringen skrivs av på 50 år och en progressiv avskrivning används. Under november månad gjordes en engångsavgift på 200 tkr, totalt har 222 tkr används av likvida medel för finansiering av renoveringen (under januari 2012 har föreningen även betalt av lånen med 75 tkr). Under januari 2012 har även Styrelsen bundit samtliga banklån; bindningstid 2, 3 och 4 år, där den årliga räntekostnaden kommer att bli 229 tkr. Medlemsavgiften höjdes den 1 januari 2012 med 4 %.

Ekonomisk ställning och resultat

5-årigt sammandrag

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

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm totalyta	578	547	556	539	511
Lån/kvm totalyta	4780	3040	2842	2906	2969
Elkostnad/kvm totalyta	12	13	12	14	17
Värmekostnad/kvm totalyta	137	148	136	126	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	27	23	26	24

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	13 593
Årets resultat	26 260
Summa	39 853

Styrelsen förslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll	0
Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	0
Balanseras i ny räkning	39 853
Summa	39 853

Resultatet av förenings verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning (kr)		2011-01-01	2010-01-01
		-2011-12-31	-2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	853 401	812 159
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-420 133	-448 583
Löpande underhåll	Not 4	-25 255	-11 063
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-42 885
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-40 102	-39 577
Avskrivningar	Not 6	-151 065	-116 065
Summa fastighetskostnader		<u>-636 555</u>	<u>-658 173</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		216 846	153 986
Finansiella poster			
Resultat försäljning Likviditetsinvest		0	13 742
Ränteintäkter		289	55
Räntekostnader		-190 875	-105 894
Räntebidrag		0	3 083
Summa finansiella poster		<u>-190 586</u>	<u>-89 014</u>
Resultat efter finansiella poster		26 260	64 973
Statlig inkomstskatt	Not 7	0	0
Årets resultat		26 260	64 973

Balansräkning (kr)		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	Not 8	6 995 220	4 267 810
Pågående byggnation	Not 9	0	35 140
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 995 220	4 302 950
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		6 998 020	4 305 750
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	529	45 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	10 573	6 218
Summa kortfristiga fordringar		11 102	51 501
<u>Kassa och bank</u>	Not 13	230 786	342 473
Summa omsättningstillgångar		241 888	393 974
SUMMA TILLGÅNGAR		7 239 908	4 699 724

Balansräkning (kr)	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<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	13 593	-51 380
Årets resultat	26 260	64 973
Summa fritt eget kapital	39 853	13 593
 Summa eget kapital	 119 533	 93 273
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 845 000
Summa långfristiga skulder		4 344 750
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 15	148 000
Förutbetalda avgifter		103 000
Leverantörsskulder		43 240
Skatteskuld		37 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 143
Summa kortfristiga skulder		0
 Summa skulder		 7 120 374
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 4 606 450
 Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		
<u>Pantbrev i fastighet</u>		7 246 000
 <u>Ansvarförbindelser</u>		 7 246 000
	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 ändrades under räkenskapsåret 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.

Elreoveringen skrivs av enligt en 40 årig rak avskrivningsplan t.o.m. år 2049.

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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 26,3 %.

Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

Not 1 Intäkter	2011	2010
Årsavgifter bostäder, lokal	844 980	801 499
Hysesintäkter	4 620	4 620
Övriga rörelseintäkter	3 801	6 040
Summa	853 401	812 159

Not 2 Driftskostnader	2011	2010
Material i fastighetsskötsel	2 039	2 923
Snöberedskap	0	306
Städning, entreprenad	15 339	18 305
Gångbanerenhållning	17 324	15 840
OVK	1 319	0
Serviceavtal	2 500	0
El	17 563	19 091
Uppvärmning	199 853	216 699
Vatten	39 665	39 017
Sophämtning	20 958	21 061
Fastighetsförsäkring	9 302	17 634
Kabel TV	25 156	23 744
Bredband	4 826	0
Förvaltningskostnader	43 726	43 128
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	6 692	5 400
Kontorsmaterial	288	2 479
Sammanträdes/Stämmokostnader	2 349	1 694
Medlemsavgift SBC	4 140	4 140
Övriga förvaltningskostnader inkl SBC (9 822 kr)	0	11 385
Bankkostnader	4 778	4 992
Övriga kostnader	2 316	745
Summa	420 133	448 583

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2011	2010
Styrelsearvode enligt stämmobeslut *	6 440	3 600
Föreningsvald revisor *	160	1 800
Bilersättning	92	0
Sociala kostnader	0	0
Summa	6 692	5 400

* Avviker pga felperiodiseringar tidigare år

Not 4 Löpande underhåll	2011	2010
Reparationer tvättstuga	0	3 165
Reparationer bostäder	5 056	0
Reparationer gemensamma utrymmen	2 780	0
Reparationer bostäder	0	2 861
Reparationer installationer	0	3 987
Reparationer huskropp utvändigt	17 419	1 050
Summa	25 255	11 063

Not 5 Periodiskt underhåll	2011	2010
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	42 885
Summa	0	42 885

Not 6 Avskrivningar	2011	2010
Byggnad	6 640	6 640
Förbättringar	96 575	96 575
Elreovering	12 850	12 850
Tak/Fasad	35 000	0
Summa	151 065	116 065

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- Ackumulerad	Årets	Avskrivnings	Bokfört	
	värde	avskrivning/	period	värde	
		nedskrivning		2011-12-31	
Ursprunglig byggnad	332 000	-100 480	-6 640	1929-2045 R	224 880
Fastighetsförbättringar	2 289 976	-1 012 088	-44 065	2002-2039 R	1 233 823
Stammar, badrum mm	2 625 507	-367 570	-52 510	2004-2053 R	2 205 427
Elreovering	513 315	-12 850	-12 850	2010-2049 R	487 615
Tak/Fasad	2 878 475	0	-35 000	2011-2060 P	2 843 475
Summa	8 639 273	-1 492 988	-151 065		6 995 220

R - Rak avskrivning P = Progressiv avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 760 798	5 247 483
Årets anskaffningar	2 878 475	513 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 639 273	5 760 798

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 492 988	-1 376 923
Årets avskrivningar	-151 065	-116 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 644 053	-1 492 988

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärde byggnader	6 948 000	6 948 000
Taxeringsvärde mark	3 242 000	3 242 000
	10 190 000	10 190 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	8 914 000	8 914 000
Lokaler	1 276 000	1 276 000
	10 190 000	10 190 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår : 1929

Not 9 Pågående byggnation

Pågående byggnation avser kostnad för konsultarvode inför renovering av tak/fasadrenovering. Total kostnad för detta projekt beräknas uppgå till 2 800 000 kr. Projektet har färdigställts under 2011.

Not 10 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden	2011-12-31	2010-12-31
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 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2011	2010
Skattekonto	217	24 481
Skattefordringar	0	20 802
Övriga fordringar	312	0
Summa	529	45 283

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Com Hem	6398	6 218
Vatten	3340	0
Sophämtning	835	0
Summa	10 573	6 218

Not 13 Kassa och bank

	2011	2010
Kassa	509	30 678
Nordea Bank	230 277	311 795
Summa	230 786	342 473

Not 14 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	-51 380	64 973
Bostadsrätter i eget förvar				
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				-64 973
Balanseras i ny räkning			64 973	
Avsättning till yttre fond				
Uttag ur yttre fond för årets underhåll				
Årets resultat				26 260
Belopp vid årets utgång	66 400	13 280	13 593	26 260

Not 15 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Nordea Hypotek	3,55%	2 158 000	rörlig rta	52 000
Nordea Hypotek	3,55%	2 417 000	rörlig rta	48 000
Nordea Hypotek	3,55%	2 418 000	rörlig rta	48 000
Summa		6 993 000		148 000

Nya lån har tagits under året för att finansiera tak- och fasadrenoveringen.
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 148 tkr årligen.


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Upplupen värme	22 001	0
Upplupen el	2 862	0
Upplupen kostnad vatten	0	6 470
Upplupen kostnad sophämtning	0	1 600
Upplupet styrelsearvode	6 860	6 300
Upplupna sociala avgifter	980	1 800
Upplupna räntekostnader	6 210	1 702
Summa	38 913	17 872

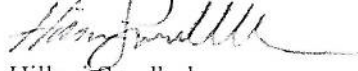
Malmö 2012-04-23.


Maria Wassberg

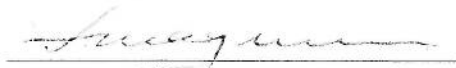

Ebba Friis


David Evans Axelsson


Stefan Lorenzen


Hillevi Sundholm

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-05-07


Thomas Magnusson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Celsius upa, organisationsnummer 746000-1386

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2011 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 tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

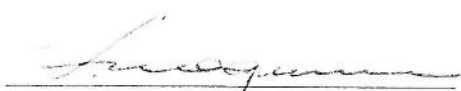
Baserat på min granskning anser jag ~~vil~~ att:

- 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 2012-11-01.


Thomas Magnusson
Föreningsvald revisor

