

# Årsredovisning

Bostadsföreningen  
Celsius u.p.a

2015-01-01—2015-12-31

# ÅRSREDOVISNING

för

**Bf Celsius u p a**

Org.nr. 746000-1386

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	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 8:e juni 2015. Närvarande var 9 röstberättigande medlemmar. 0 representerades via fullmakt.

*Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:*

Andreas Rosenlind	Ordförande
Daniel Frick	Vice Ordförande
Johanna Löfberg	Kassör
Daniel Magnusson	Sekreterare
Stefan Lorentzen	Ledamot
Sten Sundfeldt	Ledamot

Firmatecknare är samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 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 2016 är dränering av innergård.

#### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33 (32).

Under året har 5 (5) bostadsrätter överlåtits.

Lokal 4, Mejk AB har överlåtits till Psyklopat AB

Lgh 11, Brambeck/Sjöström har överlåtits till Lever/Lönroth

Lgh 12, Hebib har överlåtits till Palmqvist

Lgh 17, Petersson har överlåtits till Hofvander

Lgh 18, Gustafsson/Herrlin har överlåtits till Pal

#### **Ekonomi**

Föreningen visar ett positivt resultat för året på totalt ca 144 tkr. Likvida medel (bank/kassa) har under året ökat till 435 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 126 291. Uttaget ur fonden för kostnader 2015 är 0 kr. .

Räntekostnaderna var under året totalt ca 135 tkr, vilket är ca 30 % lägre jämfört med 2014.

## Flerårsöversikt

Beloppen visas i KSEK

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	968	971	2 403	2 311
Resultat efter finansiella poster	144	91	-488	320
Soliditet (%)	5	3	70	70
Balansomslutning	6 827	6 858	97 547	98 511
Kassalikviditet (%)	158	97	102	155
Årsavgift/kvm totalyta	654	654	627	601
Lån/kvm totalyta	4324	4 425	4 526	4 627
Elkostnad/kvm totalyta	10	10	10	10
Värmekostnad/kvm totalyta	137	133	147	144
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	29	29	27

Definition av nyckeltalen:

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). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	135 454
Årets resultat	<u>144 343</u>
	279 797

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	36 291
Extra avsättning till underhållsfond	90 000
Ianspåktagande av underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	<u>153 506</u>
	279 797

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	968 187	970 676
<b>Summa rörelseintäkter</b>		968 187	970 676
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och fastighetskostnader	2	-489 317	-491 097
Övriga externa kostnader		-15 804	-13 210
Personalkostnader och arvoden	3	-5 880	-3 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-177 166	-177 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-688 167	-685 393
<b>Rörelseresultat</b>		280 020	285 283
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 724	-194 752
<b>Summa finansiella poster</b>		-135 677	-194 712
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		144 343	90 571
<b>Årets resultat</b>		<b>144 343</b>	<b>90 571</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	6 377 975	6 555 141
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>6 377 975</u>	<u>6 555 141</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 380 775	6 557 941
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	4 712	5 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	6 954	6 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>11 666</u>	<u>12 022</u>
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		434 983	288 048
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>434 983</u>	<u>288 048</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		446 649	300 070
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 827 424</b>	<b>6 858 011</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 400	66 400
Reservfond		13 280	13 280
Fond för yttre underhåll		8 034	17 239
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>87 714</u>	<u>96 919</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		135 454	35 678
Årets resultat		144 343	90 571
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>279 797</u>	<u>126 249</u>
<b>Summa eget kapital</b>		367 511	223 168
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>6 178 000</u>	<u>6 326 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		6 178 000	6 326 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	148 000	148 000
Leverantörsskulder		57 018	58 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>76 895</u>	<u>102 304</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		281 913	308 843
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 827 424</b>	<b>6 858 011</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>7 246 000</u>	<u>7 246 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		7 246 000	7 246 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

### *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.

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Årsavgift bostäder	803 496	803 496
Årsavgifter lokaler	153 456	153 456
Hyror lokal	4 620	4 620
Överlåtelseavgift	3 336	5 674
Pantsättningsavgift	1 779	2 930
Övriga intäkter	1 500	500
	<hr/> 968 187	<hr/> 970 676

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2 Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	56 879	36 105
Löpande underhåll	22 455	10 736
Periodiskt underhåll	0	45 496
El	14 980	14 485
Uppvärmning	201 197	194 354
Vatten	45 223	42 665
Sophämtning	24 855	26 436
Fastighetsförsäkring	10 441	10 380
Kabeltv	27 244	26 948
Förvaltningskostnad	50 580	48 576
Fastighetsskatt/avgift	35 463	34 916
	<u>489 317</u>	<u>491 097</u>

<b>Not 3 Personal</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsearvode *	4 900	2 940
Revisorarvode	980	980
Summa	<u>5 880</u>	<u>3 920</u>

\* Avvikelsen beror på en felperiodisering föregående år.

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 680 552	8 680 552
Utgående anskaffningsvärden	8 680 552	8 680 552
Ingående avskrivningar	-2 125 411	-1 948 245
Årets avskrivningar	-177 166	-177 166
Utgående avskrivningar	-2 302 577	-2 125 411
Redovisat värde	<u>6 377 975</u>	<u>6 555 141</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	3 868 000	3 868 000
Byggnader	8 229 000	8 229 000
	<u>12 097 000</u>	<u>12 097 000</u>

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Viktoria 13 i Malmö.  
Redovisat värde är 6 377 975.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår totalt till 12 097 000.  
Taxeringsvärdet för bostäder är 11 161 000 och för lokaler 936 000.

Värdeår 1929.

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>		
Ingående anskaffningsvärden		52 488	52 488		
Utgående anskaffningsvärden		52 488	52 488		
Ingående avskrivningar		-52 488	-52 488		
Redovisat värde		0	0		
<b>Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>		
Andel i SBC		2 800	2 800		
<b>Not 7 Övriga fordringar</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>		
Skattekonto		311	264		
Skattefordran		4 401	4 947		
		4 712	5 211		
<b>Not 8 Förutbetalda kostn./upplupna intäkter</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>		
Kabel-tv		6 954	6 811		
		6 954	6 811		
<b>Not 9 Kassa och bank</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>		
Nordea		434 983	288 048		
		434 983	288 048		
<b>Not 10 Eget kapital</b>					
	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	17 239	35 678	90 571
Disponering efter stämmobeslut:				99 776	-90 571
Reservering till fond för yttre underhåll			36 291		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-45 496		
Årets resultat					144 343
Belopp vid årets utgång	66 400	13 280	8 034	135 454	144 343

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	39788591132	1,091 %	rörligt	2 226 000	48 000
Nordea	39788591124	1,091 %	rörligt	2 225 000	48 000
Nordea	39788357938	1,07 %	rörligt	1 875 000	52 000
				<u>6 326 000</u>	<u>148 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 178 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 586 000

### Not 12 Upplupna kostn./förutbetalda intäkter

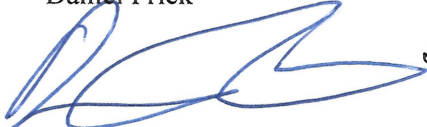
	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode	5 880	4 900
Intern revision	980	980
Vatten	7 600	7 318
Renhållning	2 000	3 289
Städning	1 250	0
Räntekostnader	6 260	16 919
Förutbetalda avgifter/hyror	52 925	68 898
	<u>76 895</u>	<u>102 304</u>

Malmö 2016-05-09

Andreas Rosenlind



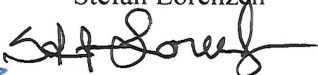
Daniel Frick



Daniek Magnusson

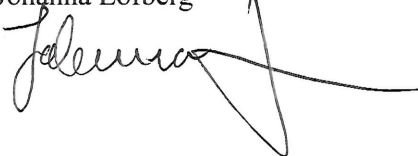


Stefan Lorenzen



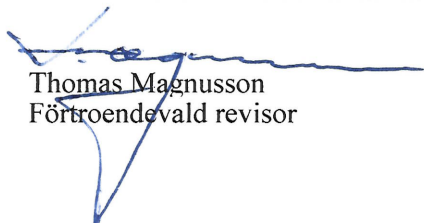
Sten Sundfelt (avflyttad)

Johanna Löfberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2016

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 2015 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 10/5 2016



Thomas Magnusson  
Föreningsrevisor