

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Celsius upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1927-02-15.  
Nuvarande stadgar registrerades 1927-02-03 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomt 13 i kv. Viktoria 20	1927	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och If.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes - 1927 och består av 1 flerbostadshus och 0 småhus.  
Fastighetens värdeår är 1929.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	17	1	0	0	1

I föreningen finns en lokal á 171 kvm.

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av burspråk	2008	Renovering av burspråkens undersida
Rörstambyte	2003 - 2004	Samtliga badrum ombyggda.
Elstambyte	2001	Elledningar i lägenheterna bytta.
Renovering av balkonger	2000	
Målning av tvättstugan, styrelserummet samt porten	1999	
Renovering av gården	2000	Stenkant och mer gräsyta
Fönster	2006 - 2007	Ommålning av samtliga fönster.
Trapphus	2000	Renovering/målning

#### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Tillstånd för andrahandsuthyrning skall sökas hos styrelsen. Styrelsen godkänner för ett år i taget andrahandsuthyrning för studier på annan ort, samboskap eller arbete på annan ort.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ebba Friis	Ordförande	
Julia Keller	Sekreterare	
David Axelsson	Kassör	
Eddie Sigvardsson	Ledamot	
Stefan Lorenzen	Ledamot	vice ordförande
Andreas Nydahl	Suppleant	
Gunilla Kronvall	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har avgjort en fråga per capsulam.

#### **Revisorer**

Hillevi Sundholm	Ordinarie Intern
Thomas Magnusson	Ordinarie Intern
Håkan Thörn	Suppleant Intern

#### **Stämmor**

Ordinarie 2008-04-14

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Föreningen har under 2008 infört sopsortering samt sortering av matavfall.

Nya utemöbler med parasoll samt en ny grill har inhandlats.

Föreningen har låtit renovera undersidan på burspråken.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Föreningen planerar att renovera elen och överväger offert angående projektledning.

### Föreningens ekonomi

Rörelseresultatet ökade under året jämfört med föregående års resultat. Samtidigt har föreningen ett positivt kassaflöde; under 2008 har kassan stärkts med drygt 100 % jämfört med föregående års nivå.

Resultatet efter finansiella poster är negativt, påverkas främst av avskrivningar (påverkar även rörelseresultatet) samt räntekostnader.

Inför nästkommande år (2009) kommer räntekostnaderna att vara lägre jämfört med 2008, vilket kommer att påverka resultatet efter finansiella poster positivt. Under 2009 finns det skäl att styrelsen överväger en längre avskrivningstakt då dagens nivå är en allt för aggressiv avskrivningstakt.

Med hänsyn till ovanstående finns det inga skäl för föreningen att höja medlemsavgiften då föreningen har en god ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under 2008 med 10%.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott

### Övrig information

Följande lägenheter har bytt ägare under 2008:

Lgh 8 Elsa Grafström såldes till Cecilia Palmqvist

Lgh 10 Diana och Sandra Mattsson såldes till Malin Göransson och Sebastian Courel

Lgh 15 Ole Rasmusen såldes till Sofia Karstensson

Följande lägenheter har bytt ägare under våren 2009:

Lgh 24 Gustaf Günther såldes till Maria Wassberg

### Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	877	829	793	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 724	4 827	4 930	0
Elkostnad/kvm totalyta	21	24	16	0
Värmekostnad/kvm totalyta	185	201	189	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	35	40	0

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-92 879
ansamlad förlust	-3 101
	-95 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

-95 980

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	794 055	750 987
Övriga rörelseintäkter		8 336	1 814
		<u>802 391</u>	<u>752 801</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-21 209	-19 420
Reparationer		-49 296	-55 014
Taxebundna kostnader		-277 591	-297 375
Övriga driftskostnader		-44 512	-40 096
Fastighetsskatt		-34 130	-30 335
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-47 798	-50 188
Personalkostnader		-10 291	-15 226
Avskrivningar		-248 099	-248 379
		<u>-732 926</u>	<u>-756 033</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>69 465</b>	<b>-3 232</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 290	3 400
Räntekostnader		-172 097	-149 539
Räntebidrag		8 583	15 468
		<u>-162 224</u>	<u>-130 671</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-92 759</b>	<b>-133 903</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-120	-44
		<u>-120</u>	<u>-44</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-92 879</b>	<b>-133 947</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	4 017 410	4 260 465
Maskiner och inventarier	Not 4	0	5 044
		<u>4 017 410</u>	<u>4 265 509</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	119 200	119 200
		<u>122 000</u>	<u>122 000</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 139 409</b>	<b>4 387 508</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 538	0
Skattefordringar		26 129	30 973
Övriga fordringar		15 117	6 983
Förutbetalda kostnader	Not 6	18 676	16 620
Upplupna räntebidrag		0	821
		<u>62 460</u>	<u>55 397</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		4 039	21 611
SBC klientmedel i SHB		164 193	56 616
		<u>168 231</u>	<u>78 227</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>230 691</b>	<b>133 624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 370 101</b>	<b>4 521 132</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		66 400	66 400
Reservfond		13 280	13 280
		<u>79 680</u>	<u>79 680</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		130 846	130 846
Ansamlad förlust		-133 947	0
Årets resultat		-92 879	-133 947
		<u>-95 980</u>	<u>-3 101</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-16 300</b>	<b>76 579</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 251 250	4 344 208
		<u>4 251 250</u>	<u>4 344 208</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		47 838	15 478
Upplupna kostnader	Not 9	34 570	36 183
Förutbetalda avgifter och hyror		52 742	48 684
		<u>135 150</u>	<u>100 345</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>4 370 101</b>	<b>4 521 132</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 094 600	4 094 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	2,0%	2,0%
Fastighetsförbättringar	5,0%	5,0%
Fönster	2,2%	2,2%
Inventarier		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSVAGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	789 435	746 367
Hysesintäkter	4 620	4 620
	<u>794 055</u>	<u>750 987</u>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 319	0
Snöröjning/sandning	0	52
Städning entreprenad	15 681	18 167
Gård	1 684	0
VVS	-994	994
Förbrukningsmateriel	3 520	207
	<u>21 209</u>	<u>19 420</u>

<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	6 821	1 013
Portar	0	23 469
Lås	0	746
Värmeanläggning/undercentral	11 619	0
Huskropp utvändigt	0	29 375
Fasad	14 625	0
Fönster	6 063	0
Mark/gård/utemiljö	10 168	0
Trädgård	0	412
	<b>49 296</b>	<b>55 014</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	20 795	24 338
Värme	184 601	200 697
Vatten	37 972	35 241
Sophämtning/renhållning	28 515	0
Grovsopor	5 708	0
Renhållning	0	37 099
	<b>277 591</b>	<b>297 375</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	16 068	18 620
Kabel-TV	28 444	21 476
	<b>44 512</b>	<b>40 096</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 130</b>	<b>30 335</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	225
Tele och datakommunikation	-5 936	0
Revisionsarvode extern revisor	-1 800	3 600
Föreningskostnader	2 730	0
Fritids och Trivselkostnader	495	0
Trivselkostnader (inne)	0	260
Förvaltningsarvode	11 236	0
Förvaltningsarvode	27 402	18 569
Arvode SBC övrigt	6 545	4 623
Administration	3 296	2 990
Övriga förvaltningskostnader	0	3 479
Konsultarvode	0	4 000
Medlemsavgift SBC ek för	3 830	7 660
Övriga driftskostnader	0	4 782
	<b>47 798</b>	<b>50 188</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	9 900	12 600
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	117	0
Sociala kostnader	274	2 626
	<b>10 291</b>	<b>15 226</b>



<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	6 640	6 640
Förbättringar	236 415	236 490
Inventarier	5 044	5 249
	<u>248 099</u>	<u>248 379</u>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** 732 926 756 033

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	5 247 483	4 913 269
Nyanskaffningar	0	334 214
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>5 247 483</u>	<u>5 247 483</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-987 018	-743 888
Årets avskrivningar enligt plan	-243 055	-243 130
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-1 230 073</u>	<u>-987 018</u>

**Planenligt restvärde vid årets slut** 4 017 410 4 260 465

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	5 594 000	5 594 000
Taxeringsvärde mark	2 727 000	2 727 000
	<u>8 321 000</u>	<u>8 321 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	7 428 000	7 428 000
Lokaler	893 000	893 000
	<u>8 321 000</u>	<u>8 321 000</u>

**Not 4**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	52 488	52 488
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>52 488</u>	<u>52 488</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-47 444	-42 195
Årets avskrivningar enligt plan	-5 044	-5 249
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-52 488</u>	<u>-47 444</u>

**Redovisat restvärde vid årets slut** 0 5 044

**Not 5**

**LÅNGFRISTIGA**

**VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Nordea Likviditetsinvest

Nominellt  
värde  
909,6167and

Bokfört  
värde  
2008-12-31  
119 200  
119 200

Verkligt  
värde  
2008-12-31  
129 579  
129 579

Bokfört  
värde  
2007-12-31  
119 200  
119 200

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Länsförsäkringar Skåne	10 349	9 802
If Skadeförsäkring	0	1 199
Com Hem AB	5 936	5 619
Anticimex skadedjursförsäkring	2 391	0
	<b>18 676</b>	<b>16 620</b>

**Not 7**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	66 400	0	0	66 400
Reservfond	13 280	0	0	13 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>79 680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79 680</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	130 846	0	0	130 846
Ansamlad förlust	-133 947	0	-133 947	0
Årets resultat	-92 879	-92 879	133 947	-133 947
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-95 980</b>	<b>-92 879</b>	<b>0</b>	<b>-3 101</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-16 300</b>	<b>-92 879</b>	<b>0</b>	<b>76 579</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2008-12-31</b>	<b>Belopp 2008-12-31</b>	<b>Belopp 2007-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag fast ränta rörlig ränta</b>
NORDBANKEN HYPOTEK	3,000 %	2 314 000	2 366 000	
NORDBANKEN HYPOTEK	5,236 %	1 937 250	1 978 208	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 251 250</b>	<b>4 344 208</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>4 251 250</b>	<b>4 344 208</b>	

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad Värme	22 456	20 680
Upplupna arvoden	9 000	6 300
Beräknade upplupna sociala avg	2 900	2 626
Uppl bankavgift	214	232
Uppl kostnad revisor	0	1 800
Uppl arvoden	0	3 551
Uppl kostnad VVS	0	994
	<u>34 570</u>	<u>36 183</u>

MALMÖ den 22,4 2009


  
Ebba Frijs  
Ordförande

  
Julia Keller  
Sekreterare

  
David Axelsson  
Kassör

  
Stefan Lorenzen  
Ledamot

Eddie Sigvardsson  
Ledamot

  
ANDREAS NYDAHL, SUPPLEANT.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22,4 2009

  
Thomas Magnusson  
Intern revisor

  
Hillevi Sundholm  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för Bostadsföreningen Celsius u.p.a.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2008.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningsrättsliga principer.


Jag tillstyrker:

att resultat- och balansräkningen fastställs,

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, vilket innebär att årets förlust överföres till balanserade medel i nästa års balansräkning,

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Malmö den 22 april 2009



Thomas Magnusson



Hillevi Sundholm