

# Årsredovisning

Bostadsföreningen  
Celsius u.p.a

2012-01-01—2012-12-31



# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Celsius u.p.a

2012-01-01—2012-12-31

### 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
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

## Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13e maj 2012. Närvarande var 9 röstberättigande medlemmar. 0 representerades via fullmakt.

### Styrelse/Revisor

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Richard Pantzar	Ordförande
Stefan Lorentzen	Vice Ordförande
Ebba Friis	Kassör
Daniel Magnusson	Sekreterare
Maria Wassberg	Ledamot
Goran Hebib	Suppleant

Styrelsens revisor har varit Thomas Magnusson.

### Firmatecknare två i förening

Firman tecknas av Ebba Friis, Stefan Lorentzen och Richard Pantzar.

### Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Örehus Fastighetsförvaltning.

### Medlemsantal

Vid årets slut var medlemsantalet 28 st.

### Överlåtelse

2012	Lokal 4-6	PRNT Printing har överlåtits till Mejk AB
2012	Lgh 8	Friman/Appelberg har överlåtits till Lina Norin
2012	Lgh 10	Göransson/Courel har överlåtits till Klas Gunnemyr
2012	Lgh 13	Sundholm har överlåtits till Oscar Otterhag/Sofia Nessvi
2012	Lgh 14	Neckfors dödsbo har överlåtits till Familjen Jemt
2012	Lgh 17	Stjernberg har överlåtits till Julia Petersson
2012	Lgh 18	Axelsson har överlåtits till Emma Gustafsson/Jonathan Herrlin
2012	Lgh 22	Sigvardsson har överlåtits till Johan Brolund/Ellinor Hagstadius

Föreningen har under året beviljat två andrahandsuthyrningar.

### Renoveringar/Underhåll

Under vintern 2012 genomfördes en rengöring av värmesystemet till en kostnad av 38 tkr. Rengöringen förväntas sänka värmekostnaderna med 7-10 %. Då vi haft kallare och längre vintrar än på många år förväntar vi oss dock inte se några större besparingar i år.

### Ekonomi

Föreningen visar ett negativt resultat för året på totalt 22 tkr. Likvida medel (bank/kassa) har under året minskat med totalt 86 tkr. Rörelsens kostnader är i princip oförändrade om man bortser från rengöringen av värmeanläggningen (48 tkr).

Driftskostnaderna har ökat med 16 tkr, varav konsultarvode för juridiskt ombud utgör ca 15 tkr. Uppvärmningskostnaderna har ökat (+5%) såväl som sophämningskostnaderna (+11%). Elkostnaderna har minskat (-21%) samt trappstädningen som minskad p g a halverad städfrekvens (-58%). Löpande underhåll var högre (55 tkr varav 48 tkr för rengöringen av värmeanläggningen) under 2012 jämfört med 2011 (25 tkr) och periodiskt underhåll var oförändrat (0 tkr).

Räntekostnaderna var under året totalt 227 tkr (+19% högre jämfört med 2011). Styrelsen beslutade att binda föreningens lån i början på 2012 och lånen är bundna t o m 2014, 2015 och 2016 med en årlig amortering á 148 tkr och den årliga räntekostnaden uppgår till 229 tkr.

Medlemsavgiften höjdes den 1 januari 2013 med 2 %.

## Ekonomisk ställning och resultat

### 5-årigt sammandrag

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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm totalyta	601	578	547	556	539
Lån/kvm totalyta	4 627	4 780	3 040	2 842	2 906
Elkostnad/kvm totalyta	9,5	12	13	12	14
Värmekostnad/kvm totalyta	143,5	137	148	136	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	27	27	23	26

## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	39 853
Årets resultat	-21 811
<b>Summa</b>	<b>18 042</b>

### Styrelsen förslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	18 042
<b>Summa</b>	<b>18 042</b>

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



		2012-01-01	2011-01-01
<b>Resultaträkning (kr)</b>		<b>-2012-12-31</b>	<b>-2011-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	Not 1	889 734	853 401
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-436 564	-420 133
Löpande underhåll	Not 4	-55 299	-25 255
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-41 425	-40 102
Avskrivningar	Not 5	-151 748	-151 065
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-685 036</b>	<b>-636 555</b>
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>204 698</b>	<b>216 846</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1	289
Räntekostnader		-226 510	-190 875
Räntebidrag		0	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 509</b>	<b>-190 586</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 811</b>	<b>26 260</b>
Statlig inkomstskatt	Not 6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 811</b>	<b>26 260</b>

<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	Not 7	6 884 751	6 995 220
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 884 751</b>	<b>6 995 220</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 887 551</b>	<b>6 998 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 934	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	222	529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	6 572	10 573
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 728</b>	<b>11 102</b>
<u>Kassa och bank</u>	Not 11	144 046	230 786
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>155 774</b>	<b>241 888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 043 325</b>	<b>7 239 908</b>



<b>Balansräkning (kr)</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatskapital	66 400	66 400
Reservfond	13 280	13 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>79 680</b>	<b>79 680</b>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	39 853	13 593
Årets resultat	-21 811	26 260
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>18 042</b>	<b>39 853</b>
 <b>Summa eget kapital</b>	 <b>97 722</b>	 <b>119 533</b>
<b>Skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 622 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 845 000</b>
 <u>Kortfristiga skulder</u>		
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 13	148 000
Förutbetalda avgifter		44 891
Leverantörsskulder		65 421
Skatteskuld		3 332
Övrig kortfristig skuld		12 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	49 251
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>323 602</b>
 <b>Summa skulder</b>		 <b>6 945 602</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>7 043 325</b>
 <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>		
<u>Pantbrev i fastighet</u>		7 246 000
 <u>Ansvarförbindelser</u>		 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.

Tak/Fasadreoveringen skrivs av enl en 50 årig progressiv avskrivningsplan t.o.m. 2060.

#### 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.

<b>Not 1 Intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgifter bostäder, lokal	878 796	844 980
Hysesintäkter	4 620	4 620
Övriga rörelseintäkter	6 318	3 801
<b>Summa</b>	<b>889 734</b>	<b>853 401</b>

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Material i fastighetsskötsel	1 524	2 039
Snöberedskap	6 251	0
Städning, entreprenad	6 452	15 339
Gångbanerenhållning	14 125	17 324
OVK	0	1 319
Serviceavtal	3 063	2 500
El	13 799	17 563
Uppvärmning	209 974	199 853
Vatten	39 915	39 665
Sophämtning	23 232	20 958
Fastighetsförsäkring	9 563	9 302
Kabel TV	26 020	25 156
Bredband	0	4 826
Förvaltningskostnader	44 856	43 726
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	6 860	6 692
Kontorsmaterial	343	288
Sammanträdes/Stämmokostnader	1 725	2 349
Konsultkostnader	14 500	0
Medlemsavgift SBC	4 140	4 140
Övriga förvaltningskostnader	3 700	0
Bankkostnader	4 869	4 778
Övriga kostnader	1 653	2 316
<b>Summa</b>	<b>436 564</b>	<b>420 133</b>

**Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut *	5 880	6 440
Föreningsvald revisor	980	160
Bilersättning	0	92
Sociala kostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>6 860</b>	<b>6 692</b>

\* Avviker pga felperiodiseringar tidigare år

<b>Not 4 Underhåll</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Reparationer bostäder	0	5 056
Reparationer gemensamma utrymmen	0	2 780
Reparationer markytor	1 744	0
Reparationer installationer	51 141	0
Reparationer huskropp utvändigt	2 414	17 419
<b>Summa</b>	<b>55 299</b>	<b>25 255</b>

<b>Not 5 Avskrivningar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Byggnad	6 640	6 640
Förbättringar	96 575	96 575
Elreovering	12 850	12 850
Tak/Fasad	35 683	35 000
<b>Summa</b>	<b>151 748</b>	<b>151 065</b>

#### Not 6 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 7 Byggnader och mark

	<b>Anskaffnings- Ackumulerad</b>	<b>Årets</b>	<b>Avskrivnings</b>	<b>Bokfört</b>
	<b>värde</b>	<b>avskrivning/</b>	<b>period</b>	<b>värde</b>
		<b>nedskrivning</b>		<b>2012-12-31</b>
Ursprunglig byggnad	332 000	-107 120	-6 640 1929-2045 R	218 240
Fastighetsförbättringar	2 289 976	-1 056 153	-44 065 2002-2039 R	1 189 758
Stammar, badrum mm	2 625 507	-420 080	-52 510 2004-2053 R	2 152 917
Elreovering	513 315	-25 700	-12 850 2010-2049 R	474 765
Tak/Fasad	2 919 754	-35 000	-35 683 2011-2060 P	2 849 071
<b>Summa</b>	<b>8 680 552</b>	<b>-1 609 053</b>	<b>-151 748</b>	<b>6 884 751</b>

R - Rak avskrivning      P = Progressiv avskrivning

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 639 273	5 760 798
Årets anskaffningar	41 279	2 878 475
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 680 552</b>	<b>8 639 273</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 644 053	-1 492 988
Årets avskrivningar	-151 748	-151 065
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 795 801</b>	<b>-1 644 053</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 884 751</b>	<b>6 995 220</b>
Taxeringsvärde byggnader	6 948 000	6 948 000
Taxeringsvärde mark	3 242 000	3 242 000
	<b>10 190 000</b>	<b>10 190 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	8 914 000	8 914 000
Lokaler	1 276 000	1 276 000
	<b>10 190 000</b>	<b>10 190 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar  
Värdeår : 1929

**Not 8 Inventarier**

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde inventarier	52 488	52 488
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 488</b>	<b>52 488</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-52 488	-52 488
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 488</b>	<b>-52 488</b>
 <b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	2012	2011
Skattekonto	0	217
Skattefordringar	222	0
Övriga fordringar	0	312
<b>Summa</b>	<b>222</b>	<b>529</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2012	2011
Com Hem	6 572	6 398
Vatten	0	3 340
Sophämtning	0	835
<b>Summa</b>	<b>6 572</b>	<b>10 573</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2012	2011
Kassa	509	509
Nordea Bank	143 537	230 277
<b>Summa</b>	<b>144 046</b>	<b>230 786</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Insats- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>66 400</b>	<b>13 280</b>	<b>13 593</b>	<b>26 260</b>
Bostadsrätter i eget förvar				
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				-26 260
Balanseras i ny räkning			26 260	
Avsättning till yttre fond				
Uttag ur yttre fond för årets underhåll				
Årets resultat				-21 811
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 400</b>	<b>13 280</b>	<b>39 853</b>	<b>-21 811</b>

Not 13 Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
<b>Långgivare</b>				
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Nordea Hypotek	3,05%	2 370 000	2014-01-22	48 000
<b>Förfaller inom 2 - 5 år</b>				
Nordea Hypotek	3,55%	2 369 000	2015-01-21	48 000
Nordea Hypotek	3,55%	2 031 000	2016-01-20	52 000
<b>Summa</b>		<b>6 770 000</b>		<b>148 000</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 148 tkr årligen.

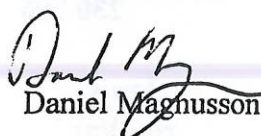
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Upplupen värme	0	22 001
Upplupen el	0	2 862
Upplupen kostnad vatten	6 808	0
Upplupen kostnad sophämtning	1 827	0
Upplupen konsultkostnad	14 500	0
Upplupet styrelsearvode	5 880	6 860
Upplupet revisorsarvode	980	980
Upplupna räntekostnader	19 256	6 210
<b>Summa</b>	<b>49 251</b>	<b>38 913</b>

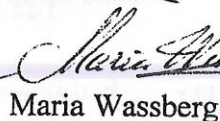
Malmö 2013-04-29.

  
Rickard Pantzar

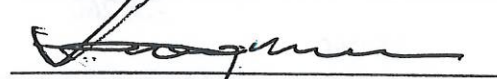
  
Ebba Friis

  
Stefan Lorentzen

  
Daniel Magnusson

  
Maria Wassberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-04-29.

  
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 2012 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 vi 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 2013-04-29.



---

Thomas Magnusson  
Föreningsvald revisor

