

# Årsredovisning

Bostadsföreningen  
Celsius u.p.a

2017-01-01—2017-12-31



# Kallelse

Medlemmarna i Bostadsföreningen Celsius u.p.a. kallas härmed till ordinarie  
Föreningsstämma den 23 maj 2017 kl 18:00

Lokal: Föreningens lokal

STYRELSEN

---

## Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningemedlem anmält ärende
18. Avslutning

# ÅRSREDOVISNING

för

**Bf Celsius u p a**

Org.nr. 746000-1386

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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 23:e maj 2017. Närvarande var 8 röstberättigande medlemmar. 0 representerades via fullmakt.

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

Emelie Pal	Ordförande
Ahmad Game	Vice Ordförande
Johanna Löfberg	Kassör
Daniel Magnusson	Sekreterare
Stefan Lorentzen	Ledamot
Lina Norin	Ledamot

Firmatecknare är samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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
Säkerhetsdörrar	2017	Säkerhetsdörrar installerades i alla lägenheter
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
Tvättstugan	2009	Nya torkskåp

Källarfönster	2009	Målning samt reparationer
Burspråk	2008	Putsnings av burspråkens undersida
Fönster	2006-2007	Ommålning av fönster, balkongdörrar 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.

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	971	972	968	971	926
Res. efter finansiella poster	203	-207	144	91	35
Balansomslutning	6 994	6 597	6 827	6 858	6 922
Soliditet (%)	5,19	2	5	3	2
Kassalikviditet (%)	136,89	128	158	97	59
Årsavgifter per kvm totalyta	654	654	654	654	627
Lån per kvm totalyta	4429	4 291	4 324	4 425	4 526
Elkostnad per kvm totalyta	10	10	10	10	10
Värmekostnad per kvm totalyta	150	146	137	133	147
Vattenkostnad per kvm totalyta	25	20	31	29	29

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Renoveringar/Underhåll

Under året har vi installerat säkerhetsdörrar i alla lägenheter.

Planerad åtgärd under 2018 är byte av värmepanna.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 29 (32).

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits:

Lgh 22: Brolund/Hagstadius har överlåtits till Grossmann

Lgh 16: Frick/Lüscher har överlåtits till Klepper/Kuipers

Lgh 14: Jemt har överlåtits till Wallmon

#### Ekonomi

Föreningen visar ett positivt resultat för året på totalt 202 681 kr. Likvida medel (bank/kassa) har under året ökat med 17 622 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 2017 är 0 kr.

Räntekostnaderna var under året totalt ca 68 tkr, vilket är ca 17 % lägre jämfört med 2016.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 400	13 280	0	153 506	-206 800
Disponering enl stämmobeslut:				-72 475	206 800
Reservering till fond för yttre underhåll			47 466		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-181 791		
Årets vinst					202 681
Belopp vid årets utgång	66 400	13 280	0	81 031	202 681

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad vinst

81 031

årets vinst

202 681

283 712

Styrelsen föreslår att

reservering till yttre underhållsfond

47 466

ianspråktagande av underhållsfond

0

i ny räkning överföres

236 246

283 712

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	970 528	971 863
		970 528	971 863
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-488 550	-895 458
Övriga externa kostnader		-19 820	-17 652
Personalkostnader	4	-5 880	-5 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-185 451	-177 166
		-699 701	-1 096 156
<b>Rörelseresultat</b>		270 827	-124 293
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 304	-82 551
		-68 146	-82 507
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		202 681	-206 800
<b>Årets resultat</b>		<b>202 681</b>	<b>-206 800</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	6 580 962	6 200 809
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
		<u>6 580 962</u>	<u>6 200 809</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 583 762</b>	<b>6 203 609</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		500	0
Övriga fordringar	8	5 024	1 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 218	11 905
		<u>12 742</u>	<u>13 276</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		397 737	380 115
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>397 737</u>	<u>380 115</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>410 479</b>	<b>393 391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 994 241</b>	<b>6 597 000</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 400	66 400
Reservfond		13 280	13 280
Fond för yttre underhåll		0	134 325
		<u>79 680</u>	<u>214 005</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		81 031	153 506
Årets resultat		202 681	-206 800
		<u>283 712</u>	<u>-53 294</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>363 392</u>	<u>160 711</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>6 331 000</u>	<u>6 130 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>6 331 000</u>	<u>6 130 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	148 000	148 000
Leverantörsskulder		43 589	80 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>108 260</u>	<u>77 591</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>299 849</u>	<u>306 289</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 994 241</b>	<b>6 597 000</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	270 827	-124 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		185 451	177 166
Erhållen ränta m.m.		158	44
Erlagd ränta		-68 304	-82 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>388 132</u>	<u>-33 019</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-500	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 034	1 775
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-37 109	23 680
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		30 669	696
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>382 226</u>	<u>-6 868</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	5	-565 604	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-565 604</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		325 000	100 000
Amortering långfristiga lån		-124 000	-148 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>201 000</u>	<u>-48 000</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		17 622	-54 868
Likvida medel vid årets början		380 115	434 983
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>397 737</u>	<u>380 115</u>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnad - stomme/grund	50
Förbättringsåtgärder	50
Stammar/Badrum	50
El	40
Fasad/Tak	50
Säkerhetsdörrar/Postbox	30

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen (flerfamiljhus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	803 496	803 496
Årsavgifter lokaler momsfr avg	153 456	153 456
Hysesintäkter lokaler, momsfr	4 620	4 620
Pantsättningsavgift	896	2 662
Överlåtelseavgift	3 360	6 647
Övriga intäkter	4 700	982
	<hr/> 970 528	<hr/> 971 863

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fastighetsskötsel och städning	54 528	30 724
	Löpande underhåll	4 089	28 431
	Periodiskt underhåll	0	403 813
	Elavgifter	14 919	14 527
	Fjärrvärme	219 208	214 044
	Vatten	36 938	45 107
	Sophämtning	25 658	29 602
	Försäkringspremier	10 576	10 022
	Kabel-TV	28 439	27 816
	Förvaltningsprovisioner	54 360	52 524
	Fastighetsskatt	39 835	38 848
		<u>488 550</u>	<u>895 458</u>

<b>Not 4</b>	<b>Personal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsearvoden	4 900	4 900
	Revisorsarvode	980	980
	Summa	<u>5 880</u>	<u>5 880</u>

## Noter till balansräkningen

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	8 680 552	8 680 552
	Säkerhetsdörrar inkl.postboxar	565 604	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 246 156</u>	<u>8 680 552</u>
	Ingående avskrivningar	-2 479 743	-2 302 577
	Årets avskrivningar	<u>-185 451</u>	<u>-177 166</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 665 194</u>	<u>-2 479 743</u>
	Utgående redovisat värde	<u>6 580 962</u>	<u>6 200 809</u>

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Viktoria 13 i Malmö. Redovisat värde 6 580 962. Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 15 822 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 14 600 000 och för lokaler 1 222 000. Värdeår 1929.

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	15 822 000	15 822 000
varav byggnader:	8 930 000	8 930 000

<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	52 488	52 488
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>52 488</u>	<u>52 488</u>
	Ingående avskrivningar	-52 488	-52 488
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-52 488</u>	<u>-52 488</u>
	Utgående redovisat värde	0	0

<b>Not 7</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Andel i SBC	2 800	2 800

## NOTER

<b>Not 8 Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	4 995	355
Skattefordringar	29	1 016
	<u>5 024</u>	<u>1 371</u>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Nordea	1,00 %	2019-01-16	2 241 000	48 000
Nordea	1,00 %	2019-01-16	2 467 000	48 000
Nordea	0.90 %	2019-11-13	<u>1 771 000</u>	<u>52 000</u>
			6 479 000	148 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 331 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 739 000

## Övriga noter

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 246 000	7 246 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 246 000</u>	<u>7 246 000</u>

## Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö

10/5-2018

Emelie Paf

Daniel Magnusson

Lina Norin

Johanna Löfberg

Stefan Lorenzen

Game Ahmad

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2018

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 2017 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 2018



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