

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Celsius

769624-3687

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-8
Underskrifter	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Celsius, 769624-3687 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens säte är i Göteborg.

Grundfakta föreningen

Bostadsrättsföreningen Kaneltorget registrerades 2012-02-23 och bytte 2017-08-14 namn till Bostadsrättsföreningen Celsius. Nuvarande stadgar registrerades 2021-06-21.

Kostnadskalkyl intygades 2021-05-03. Förskottsgaranti erhöles av Gar-bo Försäkring 2021-05-04. Tillstånd att ta emot förskott erhöles av Bolagsverket 2021-05-24.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2023-12-20 och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles 2023-12-27.

Fastigheter

Sannegården 91:3

Köpekontrakts tecknades 2021-10-18 och föreningen blev lagfaren ägare 2022-01-28.

Sannegården 91:4

Köpekontrakt tecknades 2022-09-01 och föreningen blev lagfaren ägare 2022-09-30.

Totalentreprenadkontrakt är tecknat med Peab Bostad AB. Peab Bostad AB har gällande försäkring enligt ABT06 som även innehåller byggherreansvar under entreprenadtiden. Efter entreprenadtidens utgång svarar entreprenören för de kapital- och driftskostnader sin belöper på lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet har entreprenören intill dess att upplåtelse sker. Sex månader efter entreprenadtidens utgång, skall entreprenören förvärva de bostäder och lokaler som inte upplåtits med bostadsrätt genom erläggande av insats jämte upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan.

Tilläggsavtal till totalentreprenadkontraktet tecknades 2022-09-01 i samband med att fastigheten Sannegården 91:4 förvärvades.

Föreningen bebygger fastigheterna med två hus med totalt 135 lägenheter med en sammanlagd BOA om ca 7 950 kvm samt 40 p-platser i ett samfällt garage. Inflyttning kvartal 3 2024.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning för ett parkeringsgarage där föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till 40 parkeringsplatser. Föreningen ingår även i gemensamhetsanläggning för gård och sprinkleranläggning.

Gemensamhetsanläggningarna kommer förvaltas av Celsius Samfällighetsförening.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen var 3 st per 2023-12-31.

Styrelsen

Klas Rudhag, Ordförande
Conny Josefsson, Ledamot
Reinhold Jonsson, Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 2 st protokollfört styrelsemöte samt haft kontakt i ett flertal företagsangelägenheter.

Föreningens firma har tecknats, förutom styrelsen, av ledamöter två i förening.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Revisorer

KPMG AB.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30.

Väsentliga händelser under året

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket och de sista lägenheterna säljstartades.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-
Skuldsättning per kvm*	61 197	33 242	17 424
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt***	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	-	-	-
Sparande per kvm	-	-	-
Räntekänslighet	-	-	-
Energikostnader per kvm	-	-	-

Nyckeltalen ovan utan saldo är ej tillämplbara då föreningen är i ett byggande skede och ej har någon resultaträkning.

*Nyckeltalet "skuldsättning per kvm" tillämpas på total yta (boa+loa) = 8 163 kvm

**Nyckeltalet "skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt" tillämpas enbart på bokslutsdagen upplåtna bostadsrätter.

Nyckeltalen för skuldsättning kan vara missvisande då föreningen är i ett byggande sked och finansieras genom ett byggnadskreditiv.

Vid slutplacering av föreningens långsiktiga finansiering kommer nyckeltalen vara mer jämförbara.

Disposition av resultat

Då inget resultat uppkommit under 2023 finns inget resultat att disponera.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader			
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-	-
Skatter			
Årets resultat			

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Byggnader och mark		152 500 000	152 500 000
Pågående nyanläggningar		353 673 256	122 394 376
Summa materiella anläggningstillgångar		506 173 256	274 894 376
Summa anläggningstillgångar		506 173 256	274 894 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	56 993
Summa kortfristiga fordringar		-	56 993
Kassa och bank			
Kassa och bank		194 133	588 166
Summa kassa och bank		194 133	588 166
Summa omsättningstillgångar		194 133	645 159
SUMMA TILLGÅNGAR		506 367 389	275 539 535

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Summa eget kapital

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3	499 646 902	271 355 631
Förskott från kunder		3 450 000	3 250 000
Skatteskulder		867 094	-
Övriga skulder		17 642	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	2 385 751	933 904
Summa kortfristiga skulder		506 367 389	275 539 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		506 367 389	275 539 535

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-	-
	-	-
Betald skatt	867 094	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	867 094	-
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	56 993	43 915
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 669 489	1 433 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 593 576	1 477 612
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-231 278 880	-130 687 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-231 278 880	-130 687 621
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) skulder till kreditinstitut	228 291 271	129 121 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	228 291 271	129 121 244
Årets kassaflöde	-394 033	-88 765
Likvida medel vid årets början	588 166	676 931
Likvida medel vid årets slut	194 133	588 166

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Celsius har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boarea eller enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Mark		
Sannegården 91:3	113 500 000	113 500 000
Sannegården 91:4	39 000 000	39 000 000
Vid årets slut	152 500 000	152 500 000
Pågående nyanläggningar		
Vid årets början	122 394 376	144 206 755
Nyanskaffningar	231 278 880	91 687 621
Ombokning till mark	-	-113 500 000
Vid årets slut	353 673 256	122 394 376
Summa Materiella anläggningstillgångar	506 173 256	274 894 376

Fastighetsbeteckning Sannegården 91:3

Taxeringsvärde mark	81 291 000	81 291 000
Taxeringsvärde byggnad	25 254 000	-

Fastighetsbeteckning Sannegården 91:4

Taxeringsvärde mark	23 915 000	23 915 000
Taxeringsvärde byggnad	3 830 000	-

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet till 469 441 000 kr och köpekontraktet uppgår till 152 500 000 kr.

Not 3 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	565 802 000	562 802 000
Outnyttjad del	-66 155 098	-291 446 369
Utnyttjat kreditbelopp	499 646 902	271 355 631

Byggnadskreditiv hos Handelsbanken som kommer att lösas när samtliga lägenheter har tillträtt och föreningen slutplacerat sina lån.

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	2 385 751	933 904
	2 385 751	933 904

Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar Sannegården 91:3	85 896 000	85 896 000
Fastighetsinteckningar Sannegården 91:4	29 274 000	29 274 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning har gjorts.

Underskrifter

Datering enligt elektronisk signering.

Klas Rudhag
Ordförande

Conny Josefsson
Ledamot

Reinhold Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk signering
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Celsius, org. nr 769624-3687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Celsius för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Celsius för år 2023. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518205073

Dokument

ÅR 2023 Brf Celsius inkl revisionsberättelse
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-05-23 15:12:10 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2024-05-24 13:27:12 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab
esignering@peab.se

Signerare

Claes Rudhag (CR)
claes.rudhag@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Wilhelm Johannes Rudhag"
Signerade 2024-05-23 16:42:16 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)
reinhold.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REINHOLD JONSSON"
Signerade 2024-05-23 16:05:41 CEST (+0200)

Conny Josefsson (CJ)
cos.josefsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONNY JOSEFSSON"
Signerade 2024-05-23 20:37:53 CEST (+0200)

Sara Ryfors (SR)
sara.ryfors@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Ryfors"
Signerade 2024-05-24 13:27:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518205073

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

