

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Celsius
769624-3687

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Celsius får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Celsius har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Celsius är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-02-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 166 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

135 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 23 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Mikael Stoltz	Ordförande
Johan Emani	Ledamot
Mats Christensson	Ledamot
Tobias Engström	Ledamot
Silvana Rocha	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Anders Ohlsén
Johan Olsson

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Extern revisor

Arthur Kozak

Valberedning

Kent Larsson
Curt Fredriksson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10

En extra föreningsstämma hölls 2025-08-28.

Underhåll

I Föreningen finns en underhållsplan på 50 år och styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med amortering.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Sannegården 91:3 & Sannegården 91:4 i Göteborgs kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun. Adresser: Bratteråsbacken 20-36 i Göteborg. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
37	1	1285
5	1,5	243
57	2	3395
19	3	1438
17	4	1608
135		7969

Total bostadsyta är 7969 m² samt två lokaler om 117 m² och 77 m².

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning för ett parkeringsgarage där föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till 41 parkeringsplatser. Föreningen ingår även i gemensamhetsanläggning för gård och sprinkleranläggning.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Celsius Samfällighetsförening.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av och Interestä AB.

Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Optimal Service Väst AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 10% samt justera tarifferna för el, kallvatten och varmvatten. Bakgrunden är att den tidigare avgiftssänkningen om 8% medförde ett försämrat likviditetsläge. Avgiftsjusteringen bedömdes nödvändig för att täcka ökade driftskostnader, räntekostnader och amorteringar samt säkerställa ett långsiktigt sparande för framtida underhåll.

Styrelsen fortsätter att arbeta med kostnadseffektivisera genom att se över alla avtal och andra driftskostnader. Framförallt kommer styrelsen att se över de avtalen som föreningen har med bl.a Optimal samt Interesta AB som går ut 2026-12-31. Avtalen behöver sägas upp innan 2026-06-30 om det inte ska förlängas.

Under 2025 gick föreningen över till K3. Det innebär att intäkter och kostnader redovisas i rätt period och att avskrivningarna bättre speglar byggnadens slitage. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen fortsätter att ha löpande dialog med PEAB om kostnaderna som har belastat föreningens resultat men som omfattas av garanti.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

PEAB har rättat till bokföringen från 1/1-2025 då balansräkningen inte har varit korrekt från deras sida när föreningen ärvde bokföringen. Dessutom har föreningen fått betalt från PEAB för en lägenhet som köparen inte tillträdde. Detta innebar att PEAB fick stå för mellanskillnaden av köpeskillingen enligt ek. plan och vad den faktiskt såldes för.

Föreningen har även erhållit ersättning från PEAB avseende en lägenhet där köparen inte fullföljde tillträdet.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 456	3 543	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-5 612	103	0	0	0
Soliditet (%)	81,2	55,8	0,0	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	899	254	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 994	14 086	61 197	33 242	17 424
Sparande per kvm (kr/kvm)	246	53	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15,3	57,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	57	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,5	56,0	0,0	0,0	0,0

*Nyckeltal "skuldsättning per kvm" tillämpas på total yta (boa+loa) = 8 163 kvm byggnadskreditivet är ej medräknat för 2024.

**Nyckeltal "Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt" tillämpas på boa 7 969 kvm.

Nyckeltalen för 2024 och tidigare kan vara missvisande då byggnation har skett under dessa år och 2024 avser ej ett helt år då inflyttning skedde i slutet av året.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 708 000	0	0	103 288	350 811 288
Inbetalda upplåtelseavgifter	21 302 000		103 288	-103 288	21 302 000
Överföring till bal.resultat	133 312 600				133 312 600
Avsättning underhållsfond		138 500	-138 500		0
Årets resultat				-5 611 499	-5 611 499
Belopp vid årets utgång	505 322 600	138 500	-35 212	-5 611 499	499 814 389

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-35 212
årets förlust	-5 611 499
	-5 646 711

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	279 000
i ny räkning överföres	-5 925 711
	-5 646 711

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt

kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 455 859	3 542 556
Övriga rörelseintäkter		407 302	63 553
		7 863 161	3 606 109
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-2 437 296	-1 518 980
Administrationskostnader	6	-285 376	-129 680
Personalkostnader	7	-128 556	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 622 658	-330 145
		-10 473 886	-1 978 805
Rörelseresultat		-2 610 725	1 627 304
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 724	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 004 498	-1 524 017
		-3 000 774	-1 524 017
Resultat efter finansiella poster		-5 611 499	103 287
Resultat före skatt		-5 611 499	103 287
Årets resultat		-5 611 499	103 288

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	611 956 581	619 912 455
		611 956 581	619 912 455
Summa anläggningstillgångar		611 956 581	619 912 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		179 981	41 111 545
Övriga fordringar		288 238	3 993 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		267 477	180 198
		735 696	45 285 649
<i>Kassa och bank</i>		2 739 940	1 990 912
Summa omsättningstillgångar		3 475 636	47 276 561
SUMMA TILLGÅNGAR		615 432 217	667 189 016

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		480 057 000	350 708 000
Uppåtelseavgifter		25 265 600	21 302 000
Fond för yttre underhåll		138 500	0
		505 461 100	372 010 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-35 212	0
Årets resultat		-5 611 499	103 288
		-5 646 711	103 288
Summa eget kapital		499 814 389	372 113 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	85 834 880	114 234 245
Summa långfristiga skulder		85 834 880	114 234 245
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 399 365	178 496 822
Förskott från kunder		40	600
Leverantörsskulder		404 597	380 280
Skatteskulder		-66 280	-1 304 462
Övriga skulder		28 694	28 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		883 972	630 999
Summa kortfristiga skulder		29 782 948	180 841 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		615 432 217	667 189 016

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 610 725	1 627 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 622 658	330 145
Erhållen ränta	3 724	0
Erlagd ränta	-3 021 083	-3 893 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 994 574	-1 935 733

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	536 064	-41 111 545
Förändring av kortfristiga fordringar	-222 147	-4 191 747
Förändring av leverantörsskulder	24 317	380 280
Förändring av kortfristiga skulder	-835 176	-2 369 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 497 632	-49 228 042

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-114 069 344
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-114 069 344

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0	372 010 000
Upptagna lån	0	-206 915 835
Amortering av lån	-748 604	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-748 604	165 094 165

Årets kassaflöde

749 028 1 796 779

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 990 912	194 133
Likvida medel vid årets slut	2 739 940	1 990 912

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkt

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas på byggnad:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	30
-El inkl. stammar	50
-Tak	30
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Entreér, miljörum, trapphus	30
-Hissar	30
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 657 462	3 371 427
Hyror garage och parkeringsplatser	283 380	58 777
Elektricitet	293 449	46 634
Kallvatten moms	211 067	39 419
Gemensamhetslokal	10 500	4 800
Separat debiterad f.skatt momsreg. lokaler	0	21 500
	7 455 858	3 542 557

I föreningens årsavgifter ingår värme.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Elkostnader	627 383	214 494
Fjärrvärme	551 487	240 404
Vatten och avlopp	236 019	50 518
Sophämtning	104 143	73 542
Försäkring	65 117	87 153
Bredband/Fiber	277 984	143 437
Hyra parkeringsplatser	197 468	117 297
IMD Mätning	38 376	30 346
Fastighetsskötsel	230 841	299 942
Snöröjning	29 638	1 250
Övriga Fastighetskostnader	100 211	80 672
Bilpool	125 713	107 866
Fast avgift teknisk förvaltning & fastighetsservice	308 297	0
Avtal/underhåll hiss	35 076	34 455
Avtal larm räddningstjänsten	9 741	0
Programvaror	30 005	0
Hyra av inventarier och verktyg	7 476	0
Lokaltillbehör	18 670	0
Städning och renhållning	1 300	0
	2 994 945	1 481 376

Not 4 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Fastighetsavgift/skatt	-697 717	11 730
	-697 717	11 730

Not 5 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer och underhåll	140 069	25 874
	140 069	25 874

Not 6 Administrationskostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	146 751	71 876
Revision	16 500	20 000
Bankkostnader	5 795	2 311
Konsultarvoden	18 394	13 125
Pant och överlåtelseavgift	69 214	17 798
Övriga kostnader	28 723	4 570
	285 377	129 680

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	100 000	0
Arbetsgivareavgifter	28 556	0
	128 556	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	128 556	0

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader inkl. Garage	467 409 384	467 742 600
Mark	152 500 000	152 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	619 909 384	620 242 600
Ingående avskrivningar	-330 145	
Årets avskrivningar	-7 622 943	-330 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 953 088	-330 145
Utgående redovisat värde	611 956 296	619 912 455
Taxeringsvärden byggnader Sannergården 91:3	181 004 000	56 302 000
Taxeringsvärden mark	55 307 000	81 291 000
	236 311 000	137 593 000
Taxeringsvärden byggnader Sannergården 91:4	63 124 000	21 338 000
Taxeringsvärden mark	19 393 000	28 338 000
	82 517 000	49 676 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 757775	2,57	2026-09-30	28 399 365	28 585 473
Stadshypotek 757776	2,61	2027-09-30	28 399 365	28 585 473
Stadshypotek 757777	2,74	2029-09-30	28 399 365	28 585 473
Stadshypotek 381350	2,61	2027-09-30	29 036 150	29 226 430
Beviljad kredit				280 000 000
Outnyttjad del				-102 251 782
			114 234 245	292 731 067
Kortfristig del av långfristig skuld			28 865 678	178 496 822

Inom fem år beräknas låneskulden att uppgå till 110 491 225 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar Sannegården 91.3	85 896 000	85 896 000
Fastighetsinteckningar Sannegården 91:4	29 274 000	29 274 000
	115 170 000	115 170 000

Årsredovisningen beslutades den 18 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Stoltz
Ordförande

Mats Christensson

Johan Emani

Tobias Engström

Silvana Rocha

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Extrern revisor

This document contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende