

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Celsiana  
Org nr: 769621-9463

2022-09-01 – 2023-08-31





---

## §59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

## Medlemsvinst

RBF Celsiana är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 000 kronor i återbäring samt 1 170 kronor i utdelning.



---

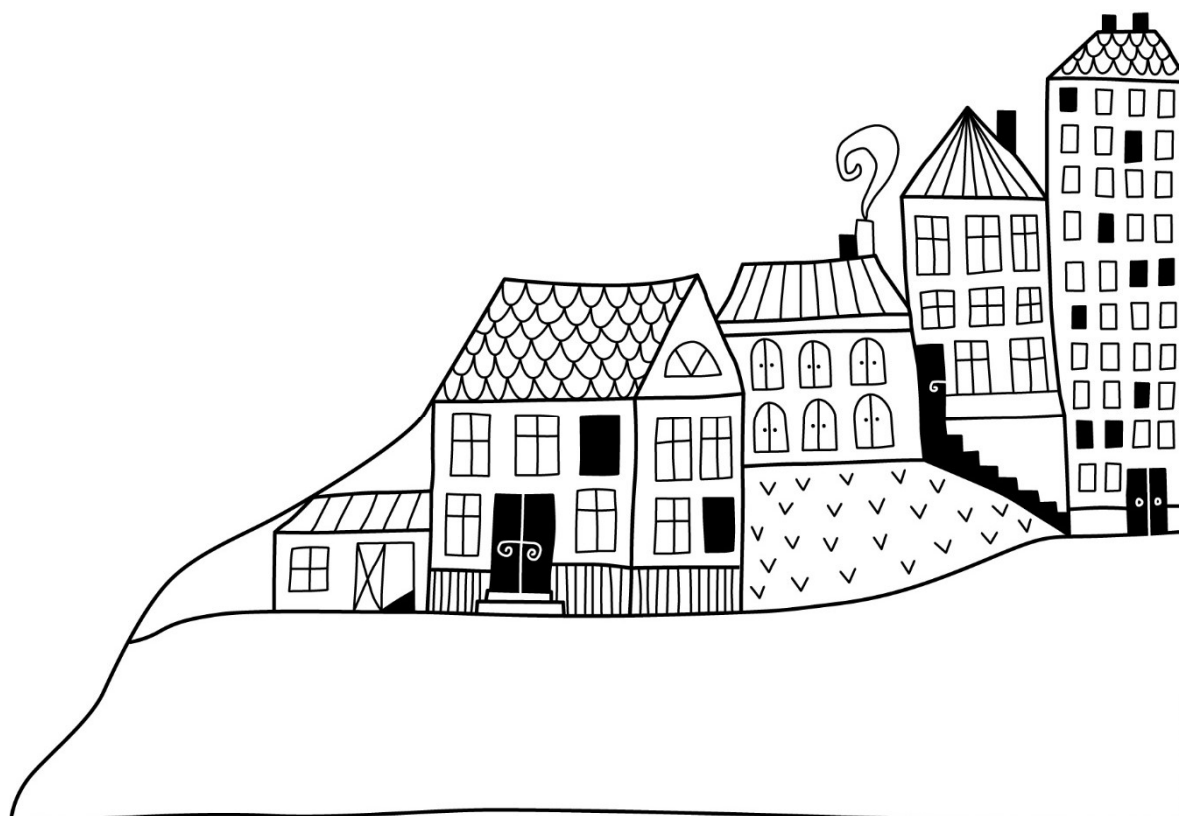
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Celsiana får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade driftskostnader och ökade räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparations- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 203%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras annars i årsredovisningen som kortfristiga lån. Vid föregående bokslutsdag hade föreningen ett lån som klassades som kortfristigt. Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 384% till 203%.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 258 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 57 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Embla 1 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2013. Fastigheternas adress är Kullavägen 33-35 samt V. Tvärgången 2 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	16
3 rum och kök	15
4 rum och kök	2
<b>Totalt</b>	<b>39</b>



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	28
Antal p-platser	6

Total tomtarea	2 330 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 817 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 817 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	57 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	57 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	63 382 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 382 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Butik	57	2024-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,71 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Schindler Hiss AB	Hisservice
Öresundskraft	Stadsnät (fiber), elnät, uppvärmning
Luleå Energi	Elhandel, grön el
Anticimex	Fågelsäkring
Assa Abloy	Underhåll dörrautomation
Torverk Industrial Doors	Serviceavtal garageport
Klottrets Fiende no 1	Tvätt av sopkärl

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Embla GA1 tillsammans med Bonum BRF Alba. Föreningens andel är 55 procent. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose föreningarnas och fastigheternas gemensamma behov av kvarterspark, garage, planteringar med mera. Kostnaden för drift och underhåll skall enligt anläggningsbeslut delas Alba 45% och Celsiana 55%.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 70 tkr och planerat underhåll för 310 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 488 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Brytskydd ytterdörr	2016/2017
Byte av luftfilter	2019/2020
Underhållsspolning	2020/2021

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
IMD Utbyte mätsystem	305 897
Byte av luftfilter	4 142





Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Hildingsson	Ordförande	2023
Åsa Jagrell Selsmark	Ledamot	2023
Ulrika Jansson	Ledamot	2024
Fredrik Engqvist	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christer Nordström	Suppleant	2023
Kjell Almberg	Suppleant	2024
Josefin Lövgren	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Bengt Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna-Lena Lundin	2023
Sandra Löfqvist - <i>sammankallande</i>	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 1,9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-09-01.

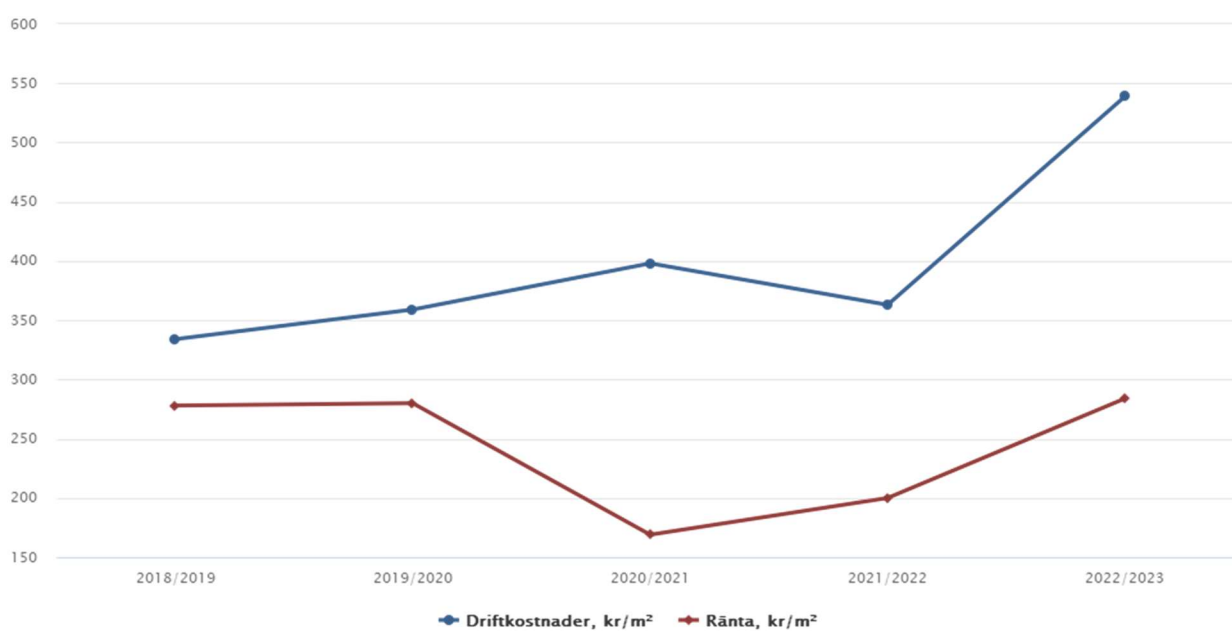
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 594	2 548	2 492	2 528	2 509
Resultat efter finansiella poster	-450	-116	-176	-368	-132
Resultat exklusive avskrivningar	258	592	532	339	576
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 230	-611	-571	189	429
Balansomslutning	94 306	94 779	95 380	95 951	96 587
Soliditet %	61	61	61	60	60
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	757	743	733	733	729
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	539	363	398	359	334
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	284	200	169	280	278
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 351	941	523	149	105
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 656	12 808	12 976	13 108	13 212



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 000 000	2 703 581	-4 944 925	-115 931
Disposition enl. årsstämmobeslut			-115 931	115 931
Reservering underhållsfond		1 488 000	-1 488 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-310 038	310 038	
Årets resultat				-449 706
<b>Vid årets slut</b>	<b>60 000 000</b>	<b>3 881 543</b>	<b>-6 238 818</b>	<b>-449 706</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 060 856
Årets resultat	-449 706
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 488 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	310 038
<b>Summa</b>	<b>-6 688 524</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 6 688 524

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 593 651	2 547 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	388 785	21 834
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 982 436</b>	<b>2 569 421</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 548 884	-1 042 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 603	-261 785
Personalkostnader	Not 6	-69 352	-70 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-707 446	-707 446
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 611 286</b>	<b>-2 081 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>371 150</b>	<b>487 749</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 170	5 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 523	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-853 549	-611 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-820 856</b>	<b>-603 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-449 706</b>	<b>-115 931</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-449 706</b>	<b>-115 931</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	91 851 041	92 558 487
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	3 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 851 041</b>	<b>92 562 237</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	58 500	58 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 500</b>	<b>58 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 909 541</b>	<b>92 620 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	11 911
Övriga fordringar	Not 14	21 086	4 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	316 482	144 716
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>337 567</b>	<b>161 452</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 058 896	1 996 435
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 058 896</b>	<b>1 996 435</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 396 464</b>	<b>2 157 886</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>94 306 005</b>	<b>94 778 624</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 000 000	60 000 000
Fond för yttre underhåll		3 881 543	2 703 581
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 881 543</b>	<b>62 703 581</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 238 818	-4 944 925
Årets resultat		-449 706	-115 931
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 688 524</b>	<b>-5 060 856</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 193 020</b>	<b>57 642 725</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 934 279	24 542 401
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 934 279</b>	<b>24 542 401</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	440 305	12 268 624
Leverantörsskulder	Not 18	259 591	38 066
Skatteskulder	Not 19	4 335	2 935
Övriga skulder	Not 20	741	9 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	473 734	274 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 178 706</b>	<b>12 593 497</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>94 306 005</b>	<b>94 778 624</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 131 980	2 092 232
Hyror, lokaler	70 312	64 972
Hyror, garage	225 580	231 120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 760	-15 177
Vattenavgifter	52 933	68 968
Elavgifter	117 606	105 472
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 593 651</b>	<b>2 547 587</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Övriga lokalintäkter	0	6 875
Övriga ersättningar	26 202	14 243
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Erhållna statliga bidrag	107 022	0
Övriga rörelseintäkter	255 564	720
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>388 785</b>	<b>21 834</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Underhåll	-310 038	-3 444
Reparationer	-70 337	-22 452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 820	-19 820
Försäkringspremier	-32 423	-29 711
Återbäring från Riksbyggen	5 000	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 408	-10 981
Serviceavtal	-14 177	-22 547
Obligatoriska besiktningar	-86 445	-35 958
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 572	-13 409
Snö- och halkbekämpning	-15 355	-14 783
Förbrukningsinventarier	-7 181	-1 546
Vatten	-84 987	-70 160
Fastighetsel	-366 987	-287 465
Hushållsel	14 442	11 731
Uppvärmning	-239 871	-251 013
Sophantering och återvinning	-46 773	-47 764
Förvaltningsarvode drift	-248 953	-228 879
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 548 884</b>	<b>-1 042 200</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-231 789	-224 395
IT-kostnader	-5 499	-6 946
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 555	-1 493
Kreditupplysningar	-2 567	-610
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 476	-6 965
Kontorsmateriel	-3 625	-5 241
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 600	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 535	-2 535
Konsultarvoden	-3 750	0
Bankkostnader	-1 708	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-285 603</b>	<b>-261 785</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Styrelsearvoden	-22 500	-22 500
Sammanträdesarvoden	-30 406	-31 818
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-2 500
Sociala kostnader	-12 946	-13 422
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-69 352</b>	<b>-70 240</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-707 446	-707 446
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-707 446</b>	<b>-707 446</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening 117 andelar á 10 kr (föregående år 48 kr/andel)	1 170	5 616
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 170</b>	<b>5 616</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	6 210	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 571	1 772
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	448	4
Övriga ränteintäkter	294	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>31 523</b>	<b>1 776</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-816 245	-573 741
Övriga finansiella kostnader	-37 304	-37 331
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-853 549</b>	<b>-611 072</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	84 304 000	84 304 000
Mark	14 050 000	14 050 000
	<b>98 354 000</b>	<b>98 354 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>98 354 000</b>	<b>98 354 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-5 795 513	-5 088 066
	<b>-5 795 513</b>	<b>-5 088 066</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-707 446	-707 446
	<b>-707 446</b>	<b>-707 446</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-6 502 959**      **-5 795 513****Restvärde enligt plan vid årets slut****91 851 041**      **92 558 487**

Varav

Byggnader	77 801 041	78 508 487
Mark	14 050 000	14 050 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	61 400 000	61 400 000
Lokaler	1 982 000	1 982 000

**Totalt taxeringsvärde****63 382 000**      **63 382 000**

varav byggnader

50 887 000      50 887 000

varav mark

12 495 000      12 495 000

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
117 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	58 500	58 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>58 500</b>	<b>58 500</b>



**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 457	11 911
Kundfordringar	1 457	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>11 911</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	5 119	4 825
Momsfordringar	15 967	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 086</b>	<b>4 825</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	18 359	4 085
Förutbetalda försäkringspremier	11 208	10 007
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 358	34 365
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 974	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 582	96 259
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>316 482</b>	<b>144 716</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 169 381	1 159 154
Transaktionskonto	889 516	837 281
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 058 896</b>	<b>1 996 435</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	36 374 584	36 811 025
Avgår kortfristig del	-440 305	-12 268 624
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 934 279</b>	<b>24 542 401</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		2023-02-24	12 032 199,00	-11 832 199,00	200 000,00	0,00
SWEDBANK	2,69%	2026-04-24	12 580 036,00	0,00	36 441,00	12 543 595,00
SWEDBANK	4,23%	2026-06-17	0,00	11 832 199,00	0,00	11 832 199,00
SWEDBANK	1,25%	2028-04-25	12 198 790,00	0,00	200 000,00	11 998 790,00
<b>Summa</b>			<b>36 811 025,00</b>	<b>0,00</b>	<b>436 441,00</b>	<b>36 374 584,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har inga lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår; föreningen ska däremot amortera 440 305 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.



**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	44 501	38 066
Ej reskontraförda leverantörsskulder	215 090	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>259 591</b>	<b>38 066</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	4 335	2 935
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 335</b>	<b>2 935</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	0	9 180
Skuld sociala avgifter och skatter	741	530
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>741</b>	<b>9 710</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	156 263	66 981
Upplupna elkostnader	32 361	29 393
Upplupna värmekostnader	12 429	9 128
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 853	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 690	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	249 138	168 660
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>473 734</b>	<b>274 162</b>

**Not 22 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	38 354 000	38 354 000
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jan Hildingsson  
*Ordförande*

Åsa Jagrell Selsmark  
*Ledamot*

Ulrika Jansson  
*Ledamot*

Fredrik Engqvist  
*Ledamot Riksbyggen*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
KMPG AB

Per Jacobsson  
*Auktoriserad revisor*

Bengt Johansson  
*Förtroendevald revisor*



# Verification

Transaction 09222115557503538653

## Document

RB BRF Celsiana ÅR 22-23

Main document

19 pages

Initiated on 2023-10-31 08:41:08 CET (+0100) by Erica Takavirta (ET)

Finalised on 2023-11-01 15:41:04 CET (+0100)

## Initiator

Erica Takavirta (ET)

Riksbyggen

erica.takavirta@riksbyggen.se

## Signatories

Jan Hildingsson (JH)

jhildingsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jan Ove Lennart Hildingsson"

Signed 2023-10-31 08:56:30 CET (+0100)

Ulrika Jansson (UJ)

ulrika.jansson@helsingborg.se



The name returned by Swedish BankID was "ULRIKA ANN ELISABETH JANSSON"

Signed 2023-11-01 15:41:04 CET (+0100)

Åsa Selsmark (ÅS)

asa.jagrell.selsmark@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ÅSA JAGRELL SELSMARK"

Signed 2023-10-31 10:13:52 CET (+0100)

Fredrik Engqvist (FE)

fredrik.engqvist@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Fredrik Engqvist"

Signed 2023-10-31 09:16:57 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557503538653

Bengt Johansson (BJ)  
*bengt.jan.johansson@gmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "BENGT JOHANSSON"*  
*Signed 2023-10-31 10:49:03 CET (+0100)*

Per Jacobsson (PJ)  
KPMG AB  
*per.jacobsson@kpmg.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"*  
*Signed 2023-10-31 12:13:47 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Celsiana, org. nr 769621-9463

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Celsiana för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Celsiana för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Helsingborg den 2023-10-31

KPMG AB

*Per Jakobsson*

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

*Bengt Johansson*

Bengt Johansson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





---

# RBF Celsiana

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Celsiana i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

