

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Celsiana
Org nr: 769621-9463

2023-09-01 – 2024-08-31



§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

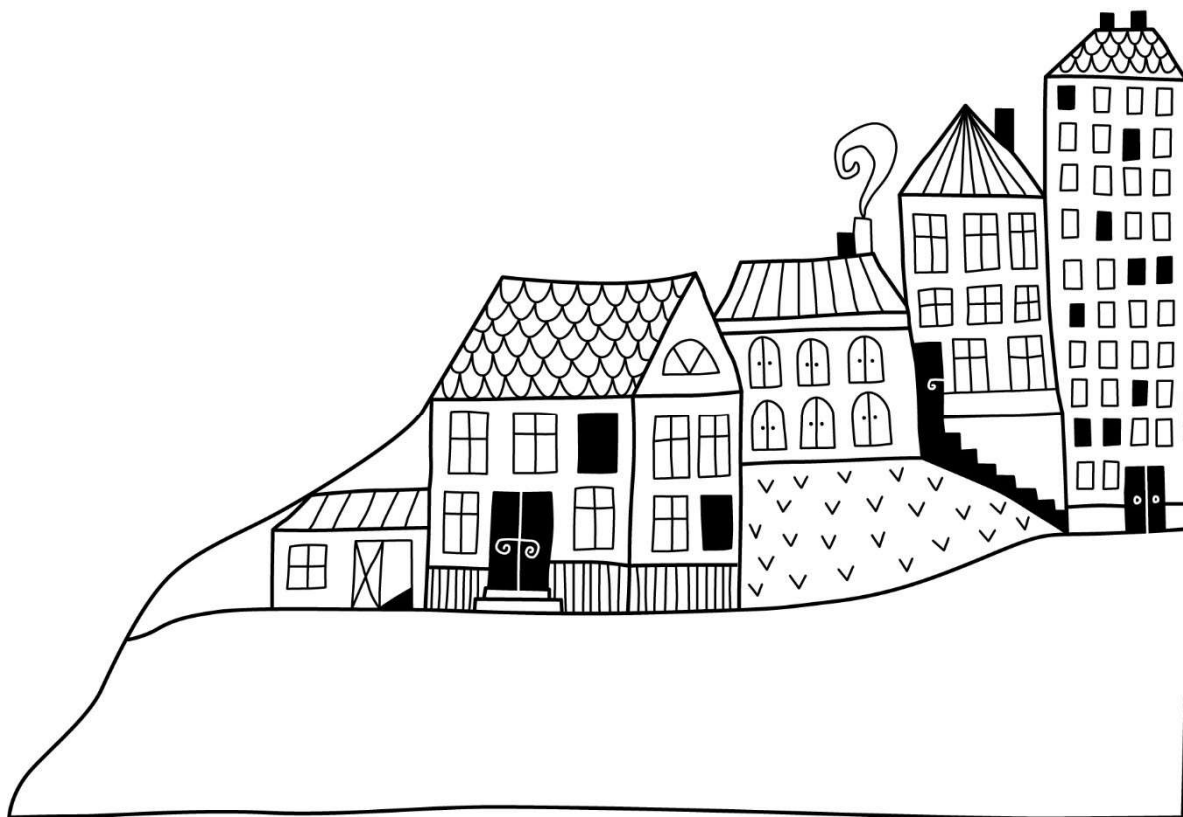
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Celsiana får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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.

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, framför allt på grund av att föreningen fått ökade avskrivningar som en följd av att föreningen börjat redovisa enligt K3-regelverket. Utöver det har föreningens drifts- och räntekostnader ökat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bland annat på grund av ökade reparations-, vatten-, och uppvärmningskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 203% till 174%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 813 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -73 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 57 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Embla 1 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens 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
Totalt	39

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	2 330 m ²
Total bostadsarea	2 817 m ²
Lokaler hyresrätt	57 m ²
Garagelokaler	224 m ²
Total lokalarea	281 m ²

Årets taxeringsvärde	63 382 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 382 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Butik	57	2027-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,65 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening 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 104 tkr och planerat underhåll för 314 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 265 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 under året ändrad redovisningsmetod från K2 till K3, vilket är anledningen till att avsättningsbehovet till underhållsfonden minskat i jämförelse med föregående år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Brytskydd ytterdörr	2016/2017
Underhållsspolning	2020/2021
IMD utbyte mätsystem	2022/2023
Byte av luftfilter	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (byte kompressor torkskåp)	29 342
Installationer (bl.a. byte DUC och underhållsspolning)	254 343
Övrigt	30 552



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Hildingsson	Ordförande	2025
Åsa Jagrell Selsmark	Sekreterare	2025
Ulrika Jansson	Vice ordförande	2024
Fredrik Engqvist	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Nordström	Suppleant	2025
Kjell Almberg	Suppleant	2024
Erica Takavirta	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2024
Bengt Johansson	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sandra Löfqvist	Sammanställande	2024
Anna-Lena Lundin		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ändrat redovisningsmetod från att redovisa enligt K2-regelverket till att redovisa enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 838 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

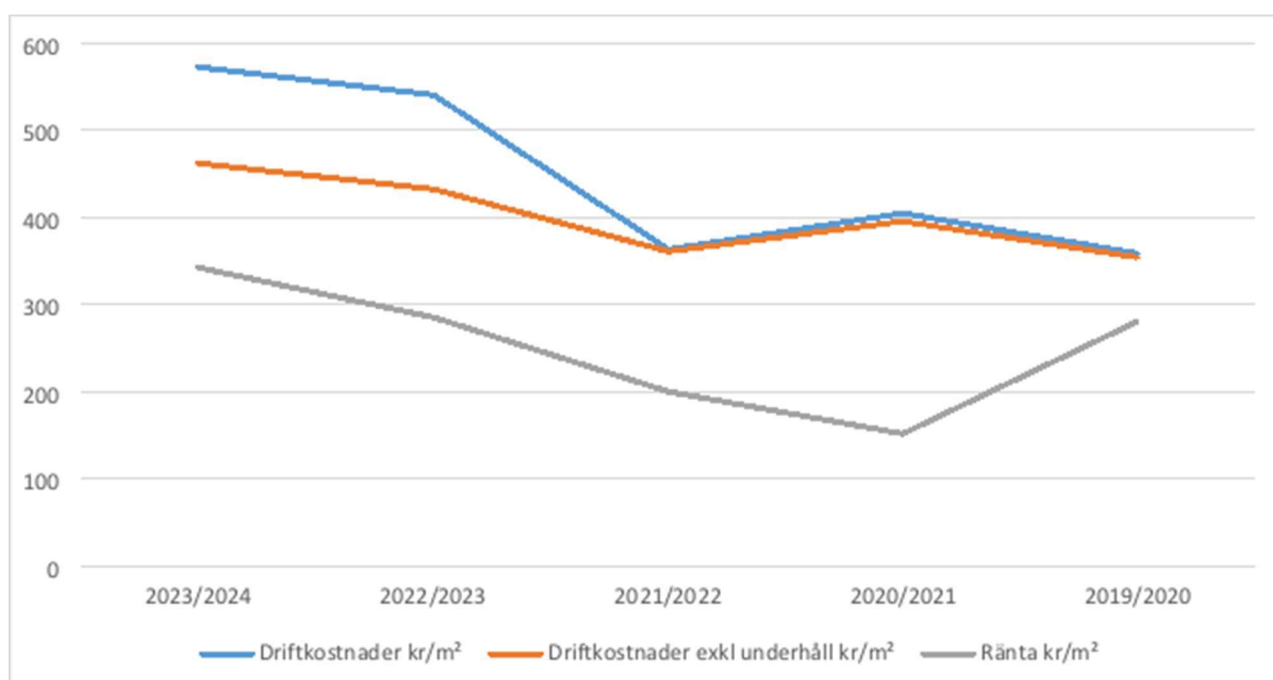
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 866	2 594	2 548	2 492	2 528
Resultat efter finansiella poster*	-1 886	-450	-116	-145	-368
Resultat exkl. avskrivningar	-73	258	592	563	339
Balansomslutning	91 739	94 306	94 779	95 380	95 951
Soliditet %*	60	61	61	61	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	77	88	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	921	817	805	798	807
Driftkostnader kr/kvm	530	500	336	375	333
Energikostnad kr/kvm*	230	219	193	204	191
Underhållsfond kr/kvm	1 237	1 253	873	485	138
Sparande kr/kvm*	78	183	192	190	118
Ränta kr/kvm	317	263	185	141	260
Skuldsättning kr/kvm*	11 599	11 741	11 882	12 022	12 161
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 756	12 913	13 067	13 221	13 374
Räntekänslighet %*	13,9	15,8	16,2	16,6	16,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Kommentar till årets förlust:

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 1 886 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror bland annat på att föreningen i och med sin omläggning till K3-regelverket har fått högre avskrivningskostnader. Då byggnaden i och med bytet till K3 delats in i sina olika komponenter har dessa fått sin faktiska avskrivningstid, vilket är anledningen till att avskrivningarna ökat. Tidigare skrevs hela byggnaden av med en avskrivningstid på 120 år enligt gällande regler för tidigare redovisningsmetod K2, vilket inte speglar byggnadens komponenters faktiska livslängd. Avskrivningskostnader påverkar inte likviditeten utan är en bokföringsmässig minskning av fastighetens värde som ska spegla den förslitning och värdeminskning som sker på byggnaden varje år.

Styrelsens mål är att ha en långsiktigt hållbar ekonomi och som ett led i det beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10% vid det senaste budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 000 000	3 881 543	-6 238 818	-449 706
Disposition enl. årsstämmobeslut			-449 706	449 706
Reservering underhållsfond		265 000	-265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-314 237	314 237	
Årets resultat				-1 885 913
Vid årets slut	60 000 000	3 832 306	-6 639 287	-1 885 913

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 688 524
Årets resultat	-1 885 913
Årets fondreservering enligt stadgarna	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	314 237
Summa	-8 525 200

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 525 200**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 865 875	2 593 651
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 753	388 785
Summa rörelseintäkter		2 896 628	2 982 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 640 507	-1 548 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 227	-285 603
Personalkostnader	Not 6	-69 350	-69 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 813 159	-707 446
Summa rörelsekostnader		-3 810 244	-2 611 286
Rörelseresultat		-913 615	371 150
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 170
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 529	31 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 018 827	-853 549
Summa finansiella poster		-972 298	-820 856
Resultat efter finansiella poster		-1 885 913	-449 706
Årets resultat		-1 885 913	-449 706



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	90 037 882	91 851 041
Summa materiella anläggningstillgångar		90 037 882	91 851 041
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	58 500	58 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		90 096 382	91 909 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	34 409	0
Övriga fordringar	Not 14	4 992	21 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	199 257	316 482
Summa kortfristiga fordringar		238 658	337 567
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 404 082	2 058 896
Summa kassa och bank		1 404 082	2 058 896
Summa omsättningstillgångar		1 642 740	2 396 464
Summa tillgångar		91 739 122	94 306 005

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	60 000 000	60 000 000
Fond för yttre underhåll	3 832 307	3 881 543
Summa bundet eget kapital	63 832 307	63 881 543
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 639 287	-6 238 818
Årets resultat	-1 885 913	-449 706
Summa fritt eget kapital	-8 525 200	-6 688 524
Summa eget kapital	55 307 106	57 193 020
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 489 729
Summa långfristiga skulder	35 489 729	35 934 279
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	444 550
Leverantörsskulder	Not 18	50 958
Skatteskulder	Not 19	1 244
Övriga skulder	Not 20	14 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	430 941
Summa kortfristiga skulder	942 287	1 178 706
Summa eget kapital och skulder	91 739 122	94 306 005



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-913 615	371 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 813 159	707 446
	899 544	1 078 597
Erhållen ränta	34 061	18 418
Erlagd ränta	-1 061 925	-764 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-128 321	332 748
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	111 378	-161 841
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-197 567	324 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-214 509	495 153
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	0	3 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	3 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-440 305	-436 441
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-440 305	-436 441
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-654 814	62 462
Likvida medel vid årets början	2 058 896	1 996 435
Likvida medel vid årets slut	1 404 082	2 058 896
Kassa och Bank BR	1 404 082	2 058 896

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är föreningens första räkenskapsår där K3-regelverket tillämpas. Redovisningsprinciperna som har ändrats är att fastigheten nu är indelad i komponenter. Jämförelseåret har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	22
Byggnad dörrar	Linjär	32
Byggnad elinstallationer	Linjär	18
Byggnad entrépartier	Linjär	32
Byggnad fasad	Linjär	36
Byggnad fönster	Linjär	31
Byggnad hyresgäst Anpassning	Linjär	6
Byggnad hiss	Linjär	11
Byggnad inre ytskikt	Linjär	26
Byggnad stomme	Linjär	119
Byggnad tak	Linjär	18
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	5
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	38
Byggnad ventilation	Linjär	19
Byggnad värmesystem	Linjär	22

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 359 788	2 131 980
Hyror, lokaler	75 844	70 312
Hyror, garage	228 809	225 580
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-32 990	-4 760
Vattenavgifter	67 655	52 933
Elavgifter	166 769	117 606
Summa nettoomsättning	2 865 875	2 593 651

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	30 337	26 202
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Erhållna statliga bidrag	0	107 022
Övriga rörelseintäkter	420	255 564
Summa övriga rörelseintäkter	30 753	388 785

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-314 237	-310 038
Reparationer	-103 573	-70 337
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 820	-19 820
Försäkringspremier	-38 107	-32 423
Återbäring från Riksbyggen	600	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 013	-11 408
Serviceavtal	-38 705	-14 177
Obligatoriska besiktningar	-41 493	-86 445
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 910	-13 572
Snö- och halkbekämpning	-17 805	-15 355
Förbrukningsinventarier	-6 158	-7 181
Vatten	-105 941	-84 987
Fastighetsel	-357 281	-366 987
Hushållsel	14 293	14 442
Uppvärmning	-263 048	-239 871
Sophantering och återvinning	-44 640	-46 773
Förvaltningsarvode drift	-260 668	-248 953
Summa driftskostnader	-1 640 507	-1 548 884



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-237 849	-231 789
IT-kostnader	-7 013	-5 499
Arvode, yrkesrevisorer	-16 808	-13 500
Övriga försäljningskostnader	-1 027	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 073	-2 555
Kreditupplysningar	-1 117	-2 567
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 187	-7 476
Kontorsmateriel	-3 782	-3 625
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10 600
Medlems- och föreningsavgifter	-2 535	-2 535
Konsultarvoden	0	-3 750
Bankkostnader	-2 836	-1 708
Summa övriga externa kostnader	-287 227	-285 603

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-22 500	-22 500
Sammanträdesarvoden	-31 143	-30 406
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-3 500
Sociala kostnader	-12 207	-12 946
Summa personalkostnader	-69 350	-69 352

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 813 159	-707 446
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 813 159	-707 446

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening	0	1 170
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 170

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	6 210
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45 204	24 571
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	448
Övriga ränteintäkter	1 273	294
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 529	31 523

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-982 325	-816 245
Övriga finansiella kostnader	-36 502	-37 304
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 018 827	-853 549

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	84 304 000	84 304 000
Mark	14 050 000	14 050 000
	98 354 000	98 354 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 354 000	98 354 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 502 959	-5 795 513
	-6 502 959	-5 795 513

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 813 159	-707 446
	-1 813 159	-707 446

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 316 118	-6 502 959
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	75 987 882	77 801 041
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
<i>varav byggnader</i>	<i>50 887 000</i>	<i>50 887 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 495 000</i>	<i>12 495 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
117 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening å 500 kr	58 500	58 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	58 500	58 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	19 896	-1 457
Kundfordringar	14 513	1 457
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	34 409	0

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	4 992	5 119
Momsfordringar	0	15 967
Summa övriga fordringar	4 992	21 086

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	30 828	18 359
Förutbetalda försäkringspremier	13 449	11 208
Förutbetalda driftkostnader	2 484	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 361	35 358
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 139	1 974
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 996	249 582
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 257	316 482

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 101 185	1 169 381
Transaktionskonto	302 897	889 516
Summa kassa och bank	1 404 082	2 058 896

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	35 934 279	36 374 584
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-444 550	-440 305
Långfristig skuld vid årets slut	35 489 729	35 934 279

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,69%	2026-04-24	12 543 595,00	0,00	40 305,00	12 503 290,00
SWEDBANK	4,23%	2026-06-17	11 832 199,00	0,00	200 000,00	11 632 199,00
SWEDBANK	1,25%	2028-04-25	11 998 790,00	0,00	200 000,00	11 798 790,00
Summa			36 374 584,00	0,00	440 305,00	35 934 279,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har inga lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår, föreningen ska däremot amortera 444 550 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	46 575	44 501
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 383	215 090
Summa leverantörsskulder	50 958	259 591

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	1 244	4 335
Summa skatteskulder	1 244	4 335

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Mottagna depositioner	19 356	0
Skuld för moms	-4 762	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	741
Summa övriga skulder	14 594	741

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	113 165	156 263
Upplupna elkostnader	28 894	32 361
Upplupna värmekostnader	18 047	12 429
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 535	18 853
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 646	4 690
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 654	249 138
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 941	473 734

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	38 354 000	38 354 000



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.
Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor
Fineasity AB

Bengt Johansson
Förtroendevald revisor



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 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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 de 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. De upplyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 2023-09-01 – 2024-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de vi jag 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

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 överlåtas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 skuldyngd 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 20,6 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 planenliga 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Celsiana

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

