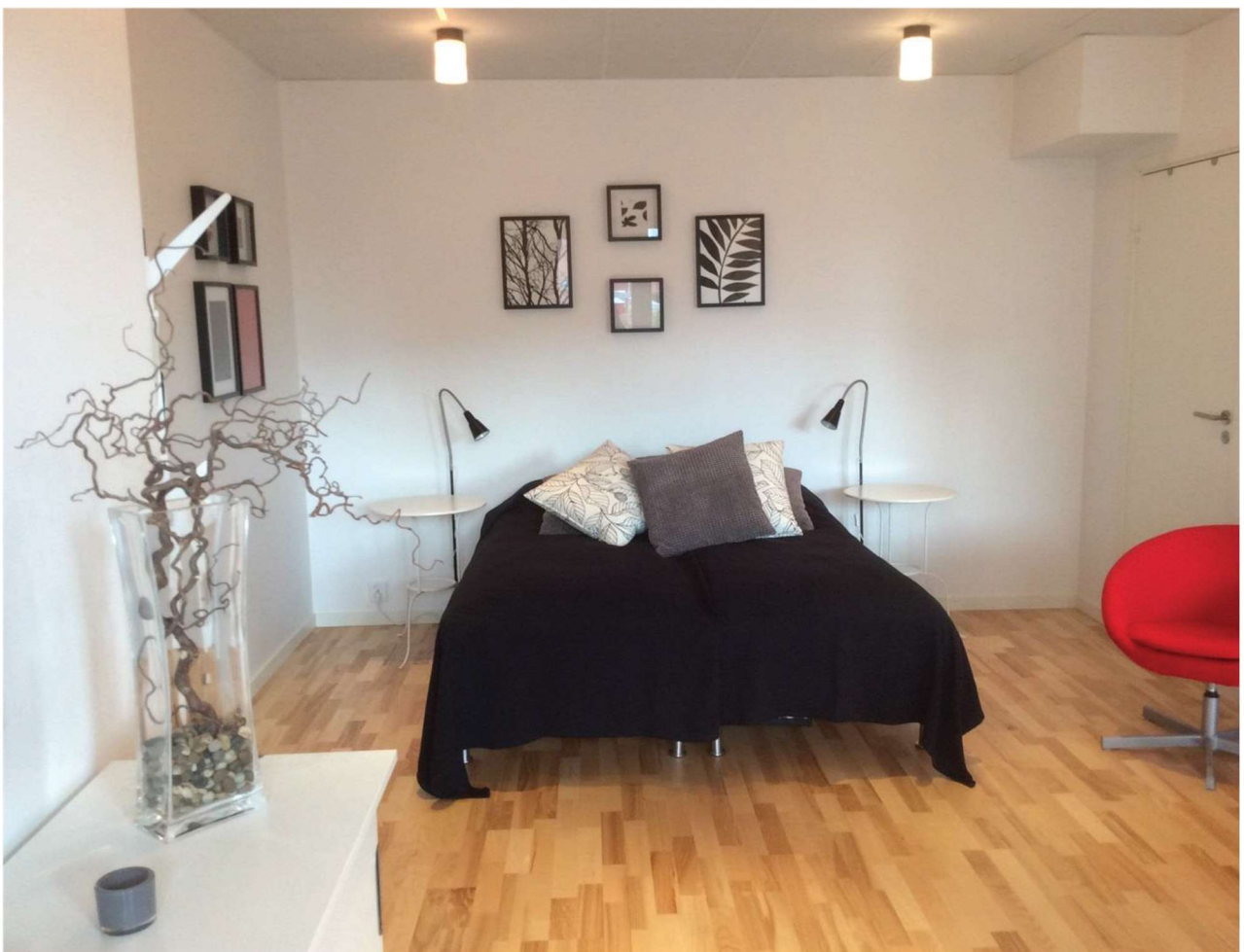


Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Celsiana
Org nr: 769621-9463



Föreningens övernattninglägenhet har varit flitigt uthyrd under året. Medlemmarna kan hyra lägenheten för 275 kr/natt.

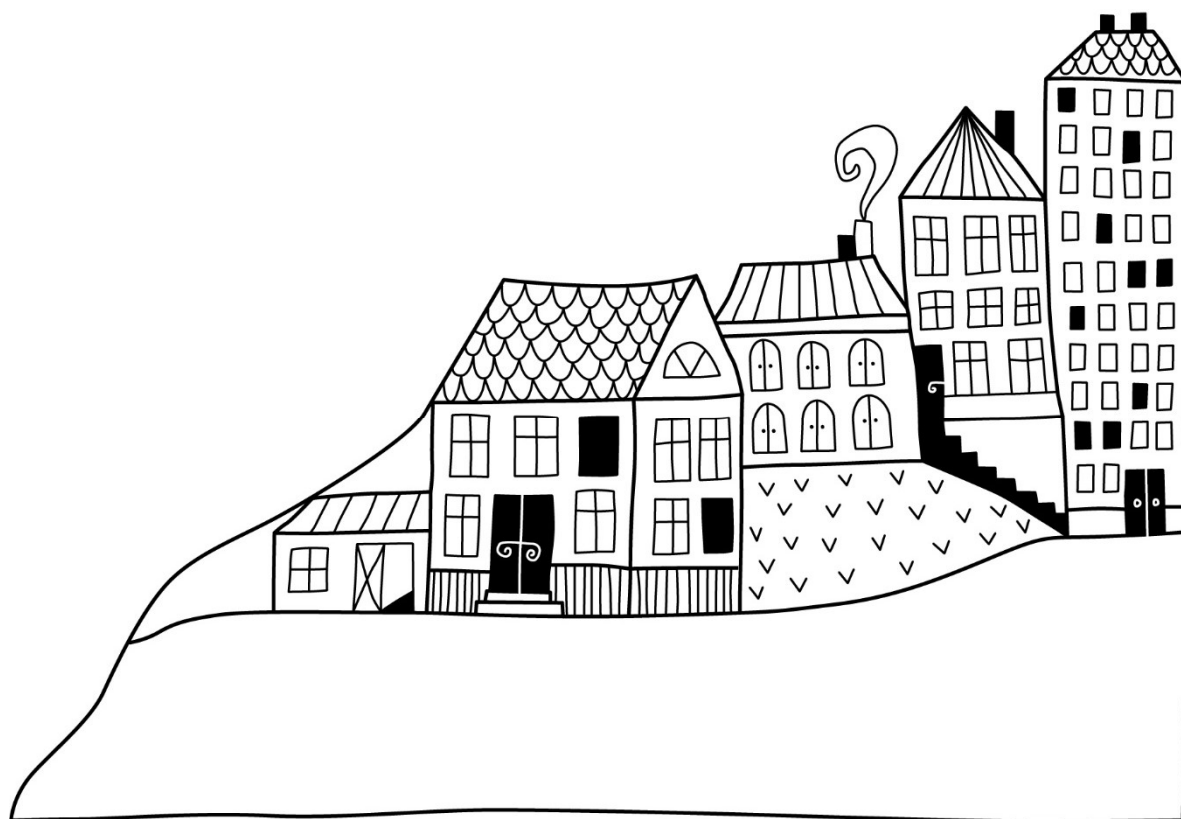
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Celsiana får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 högre än föregående år framförallt p.g.a. den försäkringsersättning som erhållits.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 346% till 14%. Detta beror på att föreningen har lån som ska omförhandlas under 2020 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 576 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 57 m², 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

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
6	16	15	2	0	0	39

Dessutom tillkommer

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	28	7

Total tomtarea	2 330 m ²
Total bostadsarea	2 817 m ²
Total lokalarea	1 462 m ²
Årets taxeringsvärde	55 555 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 885 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Butik	57	2023-04-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,37 % 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Schindlers
Stadsnät	Öresundskraft
Elhandel, grön el	Luleå Energi

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 m.m. 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 47 och planerat underhåll för 20.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 177 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 117,7 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2016/2017	
Brytskydd, ytterdörrar	2016/2017	

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	2019/2020
Claes Rydbeck	Sekreterare	2020/2021
Åsa Jagrell Selsmark	Vice ordförande	2019/2020
Joakim Hägg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Almberg	Suppleant	2020/2021
Michael Olsson (Avgått)	Suppleant	2019/2020
Therese Ekman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Bengt Johansson	Förtroendevald revisor
Zacharias Lindell	Förtroendevald revisorssuppleant
Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ulrika Jansson	Sammanställande
Anna-Lena Djurberg Lundin	

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

Medlemsinformation

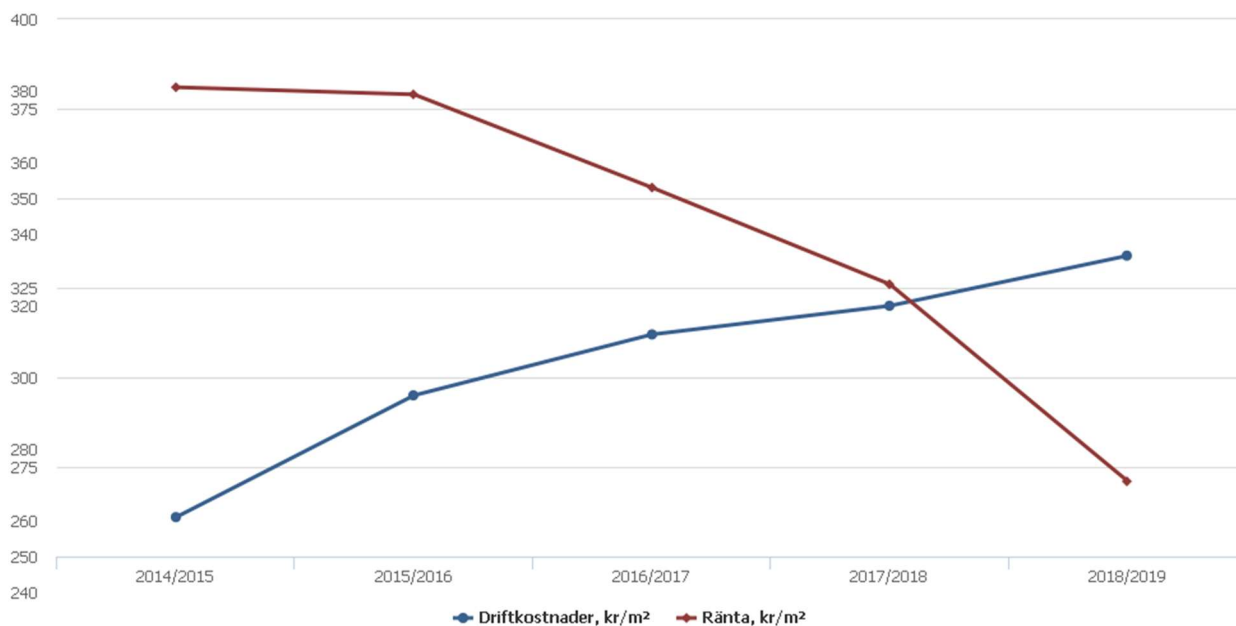
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 1,9%.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 509	2 456	2 428	2 382	2 409
Resultat efter finansiella poster	-132	-514	-478	-535	-419
Resultat exklusive avskrivningar	576	194	229	125	245
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	429	72	172	125	245
Balansomslutning	96 587	96 803	97 342	97 882	98 491
Soliditet %	60	60	60	61	61
Likviditet % *	14	299	293	298	266
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	729	714	705	692	677
Driftkostnader, kr/m²	334	320	312	295	261
Ränta, kr/m²	278	309	353	379	381
Underhållsfond, kr/m²	105	60	28	28	17
Lån, kr/m²	13 212	13 250	13 273	13 294	13 313

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.

***Likviditet:** Likviditeten uppgår till 14 % då lån som är upptagna för omförhandling inom 1 år betraktas som kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 000 000	0	0	173 212	-1 318 613	-451 513
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-451 513	451 513
Reservering underhållsfond				150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-20 366	20 366	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-131 573
Vid årets slut	60 000 000	0	0	302 846	-1 899 760	-131 573

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 770 126
Årets resultat	-131 573
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 366
Summa	-2 031 333

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 2 031 333**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 509 962	2 456 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	199 449	26 137
Summa rörelseintäkter		2 709 411	2 482 424
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-959 654	-918 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 194	-364 819
Personalkostnader	Not 6	-59 553	-64 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-707 446	-707 289
Summa rörelsekostnader		-2 049 847	-2 054 922
Rörelseresultat		659 564	427 502
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	5 616	5 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 321	2 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-800 074	-886 823
Summa finansiella poster		-791 137	-879 015
Resultat efter finansiella poster		-131 573	-451 513
Årets resultat		-131 573	-451 513

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	94 680 826	95 388 272
Summa materiella anläggningstillgångar		94 680 826	95 388 272
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	58 500	58 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		94 739 326	95 446 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	26 740	-22 275
Övriga fordringar	Not 14	5 290	6 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	56 548	45 373
Summa kortfristiga fordringar		88 578	29 471
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 758 683	1 327 018
Summa kassa och bank		1 758 683	1 327 018
Summa omsättningstillgångar		1 847 262	1 356 489
Summa tillgångar		96 586 588	96 803 261

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	60 000 000	60 000 000	
Fond för yttre underhåll	302 846	173 212	
Summa bundet eget kapital	60 302 846	60 173 212	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 899 760	-1 318 613	
Årets resultat	-131 573	-451 513	
Summa fritt eget kapital	-2 031 333	-1 770 126	
Summa eget kapital	58 271 513	58 403 086	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 036 250	38 008 175
Summa långfristiga skulder		25 036 250	38 008 175
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 934 396	73 050
Leverantörsskulder	Not 18	36 597	29 571
Skatteskulder	Not 19	34 400	33 700
Övriga skulder	Not 20	-149	8 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	273 580	247 343
Summa kortfristiga skulder		13 278 824	392 000
Summa eget kapital och skulder		96 586 588	96 803 261

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 053 220	2 009 985
Hyror, lokaler	89 812	87 984
Hyror, garage	217 600	216 960
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-54 560	-60 671
Rabatter	0	-6 825
Vattenavgifter	81 646	79 793
Elavgifter	122 244	129 061
Summa nettoomsättning	2 509 962	2 456 287

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	27 883	21 626
Fakturerade kostnader	720	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Övriga rörelseintäkter	4 224	4 511
Försäkringsersättningar	166 630	0
Summa övriga rörelseintäkter	199 449	26 137

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-20 366	-26 607
Reparationer	-47 086	-27 030
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 550	-16 850
Försäkringspremier	-23 724	-21 256
Återbäring från Riksbyggen	4 600	4 750
Obligatoriska besiktningar	-30 992	-25 427
Bevakningskostnader	-1 808	-1 745
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 411	-12 002
Snö- och halkbekämpning	-6 518	-5 737
Förbrukningsinventarier	-6 571	-1 329
Vatten	-80 749	-81 703
Fastighetsel	-229 825	-216 774
Hushållsel	7 862	7 851
Uppvärmning	-263 343	-268 994
Sophantering och återvinning	-29 363	-30 458
Förvaltningsarvode drift	-201 811	-195 502
Summa driftkostnader	-959 654	-918 812

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-199 655	-192 440
IT-kostnader	-7 171	-7 148
Arvode, yrkesrevisorer	-9 688	-8 688
Övriga förvaltningskostnader	-2 901	-876
Kreditupplysningar	-1 350	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 153	-11 751
Kontorsmateriel	-2 925	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 535	-2 535
Konsultarvoden	-844	0
Bankkostnader	-1 550	-3 127
Övriga externa kostnader	-84 423	-138 254
Summa övriga externa kostnader	-323 194	-364 819

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-24 240	-27 460
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Sociala kostnader	-12 813	-14 042
Summa personalkostnader	-59 553	-64 002

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-707 446	-707 289
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-707 446	-707 289

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening: 48 kr a´ 117 andelar	5 616	5 616
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	5 616	5 616

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 285	2 192
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 036	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 321	2 192

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-778 822	-873 861
Övriga räntekostnader	-106	-226
Övriga finansiella kostnader	-21 146	-12 736
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-800 074	-886 823

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 965 728	-2 258 439
	- 2 965 728	- 2 258 439

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-707 446	-707 289
	- 707 446	- 707 289

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 3 673 174	- 2 965 728
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	94 680 826	95 388 272
Byggnader	80 630 826	81 338 272
Mark	14 050 000	14 050 000

Taxeringsvärden

Bostäder	53 800 000	39 200 000
Lokaler	1 755 000	1 685 000

Totalt taxeringsvärde

	55 555 000	40 885 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 647 000</i>	<i>33 597 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 908 000</i>	<i>7 288 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
117 Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening á 500 kr	58 500	58 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	58 500	58 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 249	-47 198
Kundfordringar	13 491	83 371
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-58 448
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 740	-22 275

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	17	6 373
Andra kortfristiga fordringar	5 273	0
Summa övriga fordringar	5 290	6 373

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 523	1 618
Förutbetalda försäkringspremier	8 262	7 200
Förutbetalda driftkostnader (Schindler Hiss AB)	3 208	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 555	36 555
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 548	45 373

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel SBAB	654 585	652 205
Transaktionskonto Swedbank	1 104 098	674 813
Summa kassa och bank	1 758 683	1 327 018

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	37 970 646	38 081 225
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 934 396	-73 050
Långfristig skuld vid årets slut	25 036 250	38 008 175

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,26%	2020-04-30	12 693 085,00	0,00	24 352,00	12 668 733,00
SWEDBANK	1,63%	2022-04-25	12 694 070,00	0,00	24 356,00	12 669 714,00
SWEDBANK	1,39%	2023-02-24	12 694 070,00	0,00	61 871,00	12 632 199,00
Summa			38 081 225,00	0,00	110 579,00	37 970 646,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera/omförhandla 12 937 396 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2020 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	36 597	29 571
Summa leverantörsskulder	36 597	29 571

Not 19 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	34 400	33 700
Summa skatteskulder	34 400	33 700

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld för moms	12 046	7 726
Skuld sociala avgifter och skatter	311	310
Avräkning hyror och avgifter	480	300
Clearing	-12 986	0
Summa övriga skulder	-149	8 336

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner	1 000	0
Upplupna räntekostnader	88 815	57 102
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 765	190 241
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 580	247 343

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	38 354 000	38 354 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Hildingsson

Åsa Jagrell Selsmark

Joakim Hägg

Claes Rydbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Bengt Johansson
Förtroendevald revisor

