

Årsredovisning

RBF KEMISTEN
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 794000-1915

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

RBF KEMISTEN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 26 400 kronor i återbäring samt 297 620 kronor i utdelning.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Torsdag den 17 november 2016 kl 19.00
Ålidhemsskolan, Lärarstråket 1, matsalen**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall 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 anmälts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Revisionsberättelse	Bilaga

Välkomna till till stämman

Äntligen... vi är i stort sett i mål med allt som har med bergvärmen att göra. Det återstår lite återställningsarbete men vi kan redan nu se att gårdarna kommer att bli fina efter återhämtning. Plus att vi har en bra belysning utomhus.

Projektet har absolut inte varit smärtfritt, det har påverkat oss alla och i några situationer skapat väldig irritation. Nu när vi kan se ett resultat tror jag de flesta, både på kort och lång sikt, kan tycka att det ändå varit värt genomgå allt detta.

Rapporten i sin helhet är positiv, vi står stadigt trots vi gjort stora investeringar. Dessa investeringar vägs upp av avsevärt minskade kostnader. Den extra fondavsättning vi har möjlighet till är behövlig då ytterligare stora åtgärder vinkar runt hörnet.

Styrelsen har återupptagit planeringen för utbyte av återstående fönster och fasadåtgärder. I detta ingår tilläggsisolering och att vi åtgärdar entréer. Uppslag saknas inte, sen är det fråga om vad vi kan tillåtas göra med tanke på bl.a bygglov.

Om allt flyter på bra torde åtgärder kunna påbörjas slutet 2017 början 2018. Förslag behöver utvärderas, valt förslag ska sedan få ok från byggnadskontoret. Sedan kommer anbudsförfrågningar, utvärdering av offerter, kontraktsförhandlingar mm. Det är många turer innan vi kommer till skott.

Denna gång blir det ingen lång avhandling, jag tror jag i korthet har fått med det som hänt och det som väntar.

Men lite grand har det blivit tradition, av tråkiga skäl, att behöva påpeka bristen på respekt från individer avseende vad som landar var i våra soprum och i grovsoprummet. Det räcker inte att föreningen skapar förutsättningar för sortering, tänket om sortering börjar hemma. Att inte sortera kostar för föreningen och påverkar i slutänden boendekostnaden.

Väl mött på stämman

Mats Jonsson
Ordförande RBF Kemisten

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KEMISTEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Laboratorn 1 i Umeå kommun. I kvarteret finns 12 byggnader med 235 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-70.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	1	80	68	34	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
13	118	65

Total bostadsarea: 18 695 m²

Årets taxeringsvärde 228 664 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 177 209 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

Efter den senaste stämman 2015-11-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mats Jonsson	Ordförande	Stämman	2016
Peder Axensten	Vice ordförande	Stämman	2017
Maj Burman	Sekreterare	Stämman	2016
Eva-Christin Pettersson	Ledamot	Stämman	2017
Viktoria Nätterlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Elena Kitchaou		Stämman	2017
Linda Nilsson		Stämman	2017
Marcus Robertsson		Stämman	2016
Michael Teklemariam		Stämman	2016
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Urban Backman	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Bo Andersson		Stämman
--------------	--	---------

Valberedning

Dan Burman	Valberedning	Stämman
Ingrid Jacobsson	Valberedning	Stämman
Margareta Jonsson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 606 tkr och planerat underhåll för 684 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2016, rekommenderad avsättning är 6 115 tkr på 10 år och 2 986 tkr på 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 986 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	614
Huskropp utvändigt	4
Övriga utgifter	66



Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnad för underhållsåtgärder samt ingen kostnad för fjärrvärme, däremot har kostnaden för el ökat, Räntekostnaderna har ökat p.g.a. de nya lån som tagits för att finansiera bergvärmeprojektet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 206% till 321%.

I resultatet ingår avskrivningar med 907 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 185 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 332 personer.

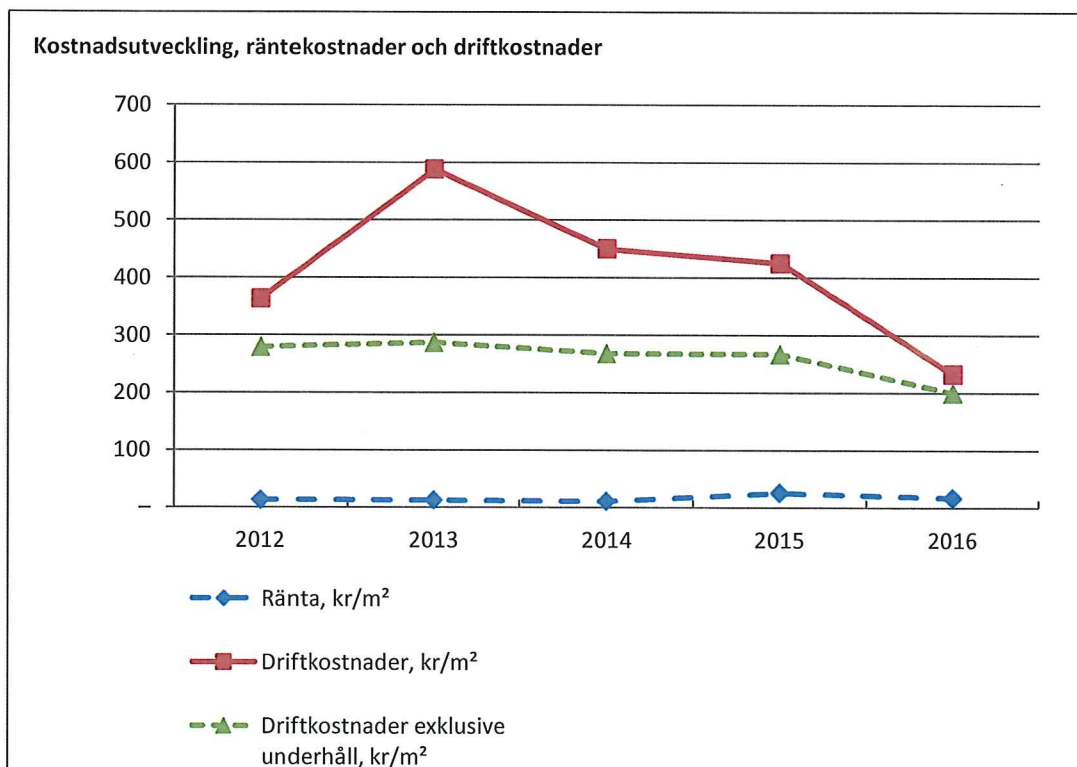
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 351 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	11 207	11 087	11 104	10 881	10 873
Resultat efter finansiella poster	3 278	- 913	- 922	- 3 821	947
Balansomslutning	53 985	47 980	19 638	21 821	25 261
Soliditet	24%	21%	55%	54%	62%
Likviditet	321%	206%	234%	234%	389%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	532	526	526	511	511
Driftkostnader, kr/m ²	232	425	450	588	363
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	199	267	268	287	279
Ränta, kr/m ²	17	25	11	12	13
Underhållsfond, kr/m ²	364	255	279	335	506
Lån, kr/m ²	1 763	1 512	286	315	343
Skuldkvot	3,26	2,82	0,53	0,59	0,64

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	947 654
Årets resultat före fondförändring	3 277 874
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 986 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	683 919
Summa överskott	1 923 447

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Att balansera i ny räkning	923 447

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 206 840	11 087 261
Övriga rörelseintäkter	2	73 781	22 216
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 280 621	11 109 477
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 842 072	-8 802 515
Övriga externa kostnader	4	-2 058 600	-2 015 832
Personalkostnader	5	- 177 797	- 236 626
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 907 383	- 776 965
Summa rörelsekostnader		-7 985 851	-11 831 938
Rörelseresultat		3 294 770	- 722 461
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	297 620	276 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	31 961	59 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 346 476	- 526 594
Summa finansiella poster		- 16 896	- 190 777
Resultat efter finansiella poster		3 277 874	- 913 237
Årets resultat	19	3 277 874	- 913 237

m

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	35 400 857	29 301 888
Inventarier, verktyg och installationer	11	411 383	553 950
Summa materiella anläggningstillgångar		35 812 240	29 855 838
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	3 235 000	—
Andra långfristiga fordringar	13	—	3 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 235 000	3 000 000
Summa anläggningstillgångar		39 047 240	32 855 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	2 790	1 368
Övriga fordringar	15	33 870	18 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	868 609	934 360
Summa kortfristiga fordringar		905 269	954 189
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	—	9 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	14 032 365	4 369 619
Summa kassa och bank		14 032 365	4 369 619
Summa omsättningstillgångar		14 937 633	15 123 808
SUMMA TILLGÅNGAR		53 984 873	47 979 646

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 648 885	3 648 885
Underhållsfond		7 595 258	5 293 177
Summa bundet eget kapital		11 244 143	8 942 062
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 354 427	1 860 892
Årets resultat		3 277 874	- 913 237
Summa fritt eget kapital		1 923 447	947 654
Summa eget kapital		13 167 591	9 889 717

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	36 168 794	30 755 894
Summa långfristiga skulder		36 168 794	30 755 894

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	587 100	590 172
Leverantörsskulder	21	713 468	3 364 592
Övriga skulder	22	438 529	444 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 909 391	2 934 918
Summa kortfristiga skulder		4 648 488	7 334 036

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 984 873	47 979 646
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	37 346 800	24 177 800
Summa ställda säkerheter	37 346 800	24 177 800

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. 

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	75	2044
Standardförbättringar bergvärme	Linjär	50	
Standardförbättringar o markanläggning	Linjär	10-20	
Installationer	Linjär	10	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	9 936 889	9 836 336
Hyror, lokaler	48 336	31 237
Hyror, garage	441 962	441 136
Hyror, p-platser	58 650	58 500
Hyror, övriga	37 315	36 949
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 835	- 7 789
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 8 578	- 8 421
Elavgifter	698 101	699 313
	<u>11 206 840</u>	<u>11 087 261</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	24 300	14 300
Övriga ersättningar	10 834	—
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 8	- 44
Övriga intäkter	—	3 100
Inkassointäkter	3 786	4 860
Övriga rörelseintäkter	1 344	—
Försäkringsersättningar	33 525	—
	<u>73 781</u>	<u>22 216</u>

✓

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	605 507	710 004
Underhåll	683 919	3 275 825
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	324 620	314 195
Försäkringspremier	102 077	102 237
Övriga försäkringskostnader	47 000	40 537
Kabel- och digital-TV	248 412	250 621
Återbäring från Riksbyggen	- 26 400	- 26 700
Städning gemensamma utrymmen	31 173	463
Bevakningskostnader	50 374	52 886
Snö- och halkbekämpning	119 227	107 399
Förbrukningsmateriel	23 577	16 187
Fordons- och maskinkostnader	230	848
Vatten	596 089	524 026
El	1 820 160	863 415
Uppvärmning	–	2 235 347
Sophantering och återvinning	216 106	335 225
	<u>4 842 072</u>	<u>8 802 515</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	960	11 398
Förvaltningsarvode	1 676 493	1 629 906
IT-kostnader	189 059	187 787
Juridiska kostnader	6 075	9 000
Styrelsearvode	9 283	11 020
Arvode, yrkesrevisorer	19 460	19 078
Möteskostnader	5 500	6 000
Övriga förvaltningskostnader	68 337	66 321
Representation	4 029	–
Kontorsmateriel	2 785	238
Telefon och porto	1 105	2 363
Konstaterade förluster hyror/avgifter	15	569
Medlems- och föreningsavgifter	19 740	19 068
Köpta tjänster	350	–
Konsultarvoden	16 563	10 356
Bankkostnader	520	160
Övriga externa kostnader	<u>38 327</u>	<u>42 568</u>
	<u>2 058 600</u>	<u>2 015 832</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	–	9 856
Fast styrelsearvode	35 500	35 500
Sammanträdesarvoden	70 060	86 585
Arvode till valberedningen	12 000	12 000
Övriga ersättningar	312	1 472
Arvode uppdragstagare	20 700	31 100
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	500	7 750
Summa	<u>143 072</u>	<u>188 263</u>
Sociala kostnader	<u>34 725</u>	<u>48 363</u>
	<u>177 797</u>	<u>236 626</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	84 802	84 802
Markinventarier	5 738	6 820
Standardförbättringar	674 276	537 001
Inventarier och verktyg	39 514	45 289
Installationer	103 053	103 053
	<u>907 383</u>	<u>776 965</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	297 620	276 000
	<u>297 620</u>	<u>276 000</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	889
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	31 278	57 377
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	434	1 270
Övriga ränteintäkter	249	281
	<u>31 961</u>	<u>59 817</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	337 070	262 089
Övriga räntekostnader	6 906	—
Övriga finansiella kostnader	2 500	264 505
	<u>346 476</u>	<u>526 594</u>

✓

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	22 350 191	22 350 191
Mark	4 800 000	4 800 000
Standardförbättringar	909 046	909 046
Standardförbättringar	23 631 786	1 488 498
Markanläggning	409 620	409 620
Markinventarier	68 200	68 200
	<u>52 168 843</u>	<u>30 025 555</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	6 863 785	22 143 288
	<u>6 863 785</u>	<u>22 143 288</u>

Utrangeringar markanläggning

- 47 500 -

Summa anskaffningsvärden

58 985 128 52 168 843

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-20 800 018	-20 715 216
Standardförbättringar	-1 596 455	-1 059 454
Markanläggningar	- 362 120	- 409 620
Markinventarier	- 60 862	- 54 042
	<u>-22 819 455</u>	<u>-22 238 332</u>

Årets avskrivning byggnader

- 84 802 - 84 802

Årets avskrivning standardförbättringar

- 674 276 - 537 001

Årets avskrivning markinventarier

- 5 738 - 6 820

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-23 584 271 -22 866 955

Restvärde enligt plan vid årets slut

35 400 857 29 301 888

Varav

Byggnader	2 374 417	2 459 219
Mark	4 800 000	4 800 000
Standardförbättringar	28 224 840	22 035 331
Markinventarier	1 600	7 338

Taxeringsvärden

bostäder

226 000 000 175 000 000

lokaler

2 664 000 2 209 000

Totalt taxeringsvärde

228 664 000 177 209 000

varav byggnader

152 000 000 130 560 000

✓

2016-06-30 2015-06-30

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	829 143	877 924
Installationer på egen fastighet	1 916 242	1 916 242
	<u>2 745 385</u>	<u>2 794 166</u>

Summa anskaffningsvärden

2 745 385 2 794 166

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 735 748	- 739 240
Installationer	-1 455 687	-1 352 634
	<u>-2 191 435</u>	<u>-2 091 874</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 39 514	- 45 289
Installationer	- 103 053	- 103 053
	<u>- 142 567</u>	<u>- 148 342</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 334 002 -2 240 216

Restvärde enligt plan vid årets slut

411 383 553 950

Varav

Inventarier och verktyg	53 881	93 395
Installationer	357 502	460 555

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	3 235 000	—
	<u>3 235 000</u>	<u>—</u>

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar	—	3 000 000
	<u>—</u>	<u>3 000 000</u>

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	5 518	1 575
Kundfordringar	- 2 728	- 207
	<u>2 790</u>	<u>1 368</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattefordringar	33 870	18 461
	<u>33 870</u>	<u>18 461</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter	7 677	2 865
Förutbetalda försäkringspremier	75 784	73 293
Förutbetalt förvaltningsarvode	427 013	417 323
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 688	61 688
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 196	39 196
Övriga förutbetalda kostnader	236 250	319 552
Övriga periodiserade kostnader	21 002	20 444
	<u>868 609</u>	<u>934 360</u>

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	9 800 000
	<u>—</u>	<u>9 800 000</u>

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 817
Bankmedel	12 000 000	—
Förvaltningskonto i Swedbank	2 031 365	4 367 802
	<u>14 032 365</u>	<u>4 369 619</u>

Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	—	2 240 403	1 408 482	5 293 177	1 860 892	- 913 237
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut				—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 913 237	913 237
Reservering underhållsfond				2 986 000	-2 986 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 683 919	683 919	
Årets resultat						3 277 874
Vid årets slut	—	2 240 403	1 408 482	7 595 258	-1 354 427	3 277 874

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 3 277 874 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 975 793 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2016-06-30 2015-06-30

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	36 755 894	31 346 066
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 587 100	- 590 172
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	36 168 794	30 755 894

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 0,98%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,00%	2016-03-30	2 074 376		2 074 376	
NORDEA HYPOTEK AB	0,65%	3 mån rörligt		6 000 000	6 000 000	
NORDEA HYPOTEK AB	0,65%	3 mån rörligt	8 383 804			8 383 804
NORDEA HYPOTEK AB	0,65%	3 mån rörligt	10 000 000		205 000	9 795 000
STADSHYPOTEK	2,14%	2017-04-30	1 887 886		142 100	1 745 786
NORDEA HYPOTEK AB	1,30%	2020-04-15	9 000 000			9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,30%	2021-03-25		7 831 304		7 831 304
			31 346 066	13 831 304	8 421 476	36 755 894

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 587 100 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 348 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 33 820 394 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	713 468	3 364 592
	713 468	3 364 592

Not 22 Övriga skulder

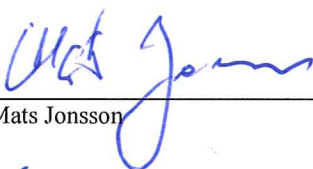
Medlemmarnas reparationsfonder	367 168	379 529
Depositionsavgifter	21 939	19 939
Skuld sociala avgifter och skatter	–	1 893
Avräkning lån	49 421	42 994
Clearing	2	–
	438 529	444 354

2016-06-30 2015-06-30

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	1 448 750	448 204
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	433 123	1 471 240
Upplupna elkostnader	94 816	—
Upplupna vattenavgifter	—	74 030
Upplupna kostnader för renhållning	—	27 705
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 073	18 239
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	913 629	895 500
	<u>2 909 391</u>	<u>2 934 918</u>

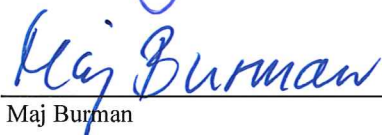
Umeå 2016-10-04



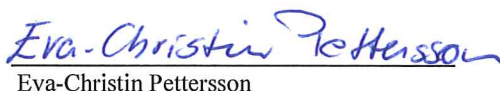
Mats Jonsson



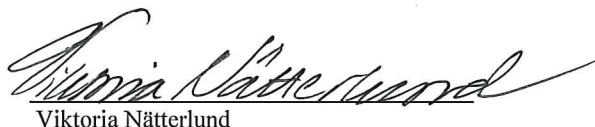
Peder Axensten



Maj Burman



Eva-Christin Pettersson



Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-08



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Urban Backman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kemisten, org. nr 794000-1915

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kemisten för år ~~2016~~ 2015-07-01 - 2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Kemistens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kemisten för år ~~2016~~ 2015-07-01 - 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå den 2016-11-08

KPMG AB


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor


Urban Backman
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF KEMISTEN

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

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se