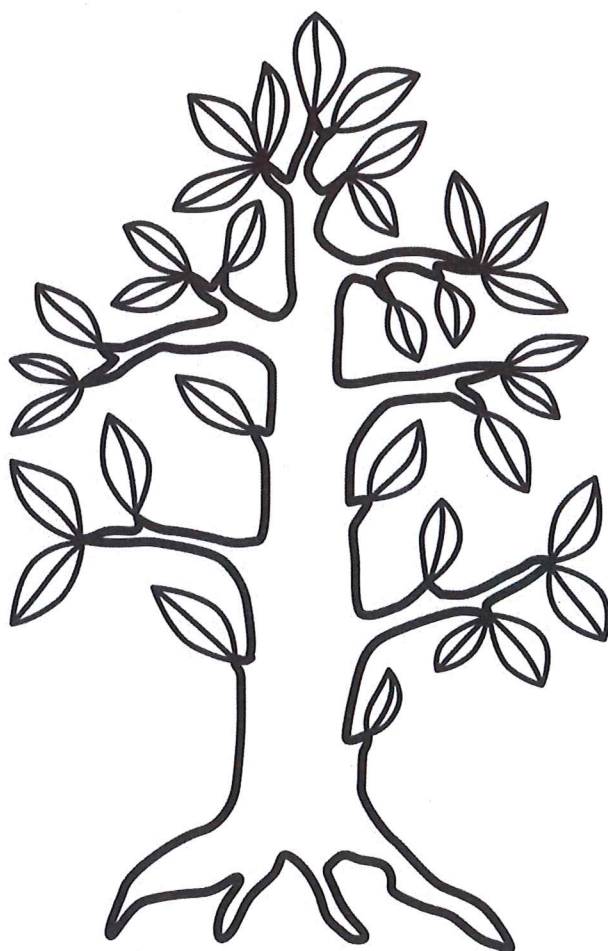

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Kemisten
Org nr: 794000-1915



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Torsdag den 30 november 2017 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.
 - Antagande av nya stadgar, första beslutet
 - Bidrag till hjälporganisation
- t) Stämmans avslutande

Styrelsens ord

Mycket välkommen till vår stämma 30/11 kl 19 på Ålidhemsskolan!

De flesta av er vet det naturligtvis, men vi som bor på Kemisten är inte hyresgäster, utan vi är alla delägare i bostadsrättsföreningen Kemisten – det vill säga att vi äger fastigheten tillsammans och har ett gemensamt ansvar för att förvalta den väl. Hur detta ska göras bestäms i praktiken av en förtroendevald styrelse som väljs vid stämman. Som boende har du alltså vid denna stämma ett tillfälle att göra dig hörd.

Efter en period med mycket aktivitet på våra gårdar i samband med att vi bytte till bergvärme (och även bytte till modernare utomhusbelysning), så har det under 2017 varit lite lugnare. Nu är nya projekt på gång, men tack och lov så kommer det inte att medföra den röra vi upplevde då vi borrade och grävde för nya kulvertar. Under november börjar äntligen fönsterbytet. I princip alla återstående gamla fönster kommer att bytas mot nya och i samband med det kommer vi på insidan att tätar skarvarna uppe och nere längs ytterväggarna. Ytterligare projekt står för dörren. Fastigheten har klarat sig från underhållsarbete sedan det byggdes år -70, men nu finns det ett behov av att renovera våra fasader: vi har frostsador i teglet och plåtpartierna har gjort sitt. Frostsadorna på fasaderna kommer vi att laga genom att använda tegel från några källarnedgångar och kanske även från några av de gamla soprummen, de som är vid entréerna. Dessa soprum kommer att få träpanel, då teglet där ofta har omfattande skador på grund av den dåliga takavrinningen, som också kommer att åtgärdas. Fasadplåtarna kommer att bytas ut mot cementskivor. Även balkonger och entréer kommer att renoveras.

Bergvärmesystemet var ett bra projekt med tanke på att det gav oss mindre energikostnader så fort vi tog det i bruk och därmed inte medförde några ökade kostnader: räntorna täcks mer än väl av energibesparingen. Att byta fönster och renovera fasader är nödvändigt, men det är dyrt och ger just inga större besparingar, så vi har funderat på detta i styrelsen. Vi har i föreningen många källarutrymmen som just inte används och som skulle kunna byggas om till lägenheter. Vi har ju redan nu ett antal lägenheter i källarplan, så vår idé är att bygga fler och på så vis åtminstone i viss mån täcka renoveringskostnaderna. I samband med årsmötet vill vi presentera vår idé och sedan kommer vi att kalla till en extra stämma i början av 2018, där vi tillsammans beslutar huruvida vi ska gå vidare med denna idé.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kemisten får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01
till 2017-06-30

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 1962-01-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare högre intäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökad kostnad för underhåll och sophantering, Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. att föreningen under föregående verksamhetsår lånade upp ytterligare medel för att finansiera bergvärmeprojektet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 321 % till 790 %

I resultatet ingår avskrivningar med 882 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 356 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Årets taxeringsvärde: 228 664 000 kr
Föregående års taxeringsvärde: 228 664 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
20	81	68	34	32	0	235
Antal hyresrätter:0		Antal lokalplatser:211		Antal garageplatser:120		Antal P-platser:65

Total bostadsarea: 18 695 m²

Total lokalarea: 606 m²

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 489 tkr och planerat underhåll för 1 038 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 92 302 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 077 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 986 tkr. 

Styrelsen har under året haft följande sammansättning
Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peder Axensten	Ordförande		2017
Maj Burman	Sekreterare		2018
Eva-Christin Pettersson	Vice ordförande		2017
Linda Nilsson	Ledamot		2018
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Robertsson		2017
Elena Kitchaou		2017
Bo Andersson		2018
Heikki Kuusisto		2018
Frida Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Urban Backman	Föreningsvald revisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Ulla Öhman	

Valberedning	Kommentar
Ingrid Jakobsson	
Tobias Sparman	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

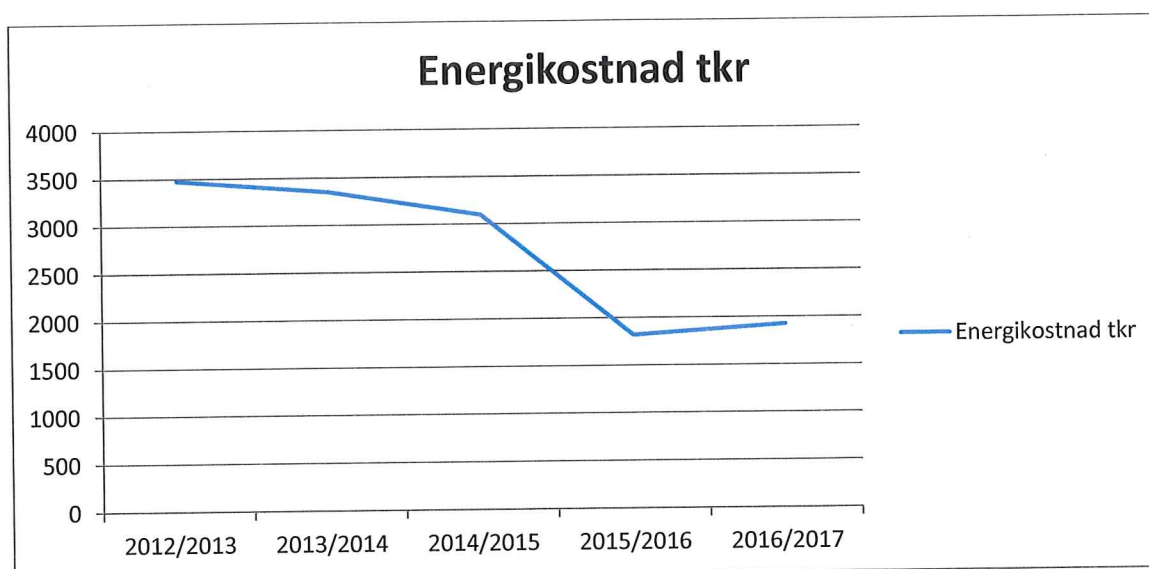
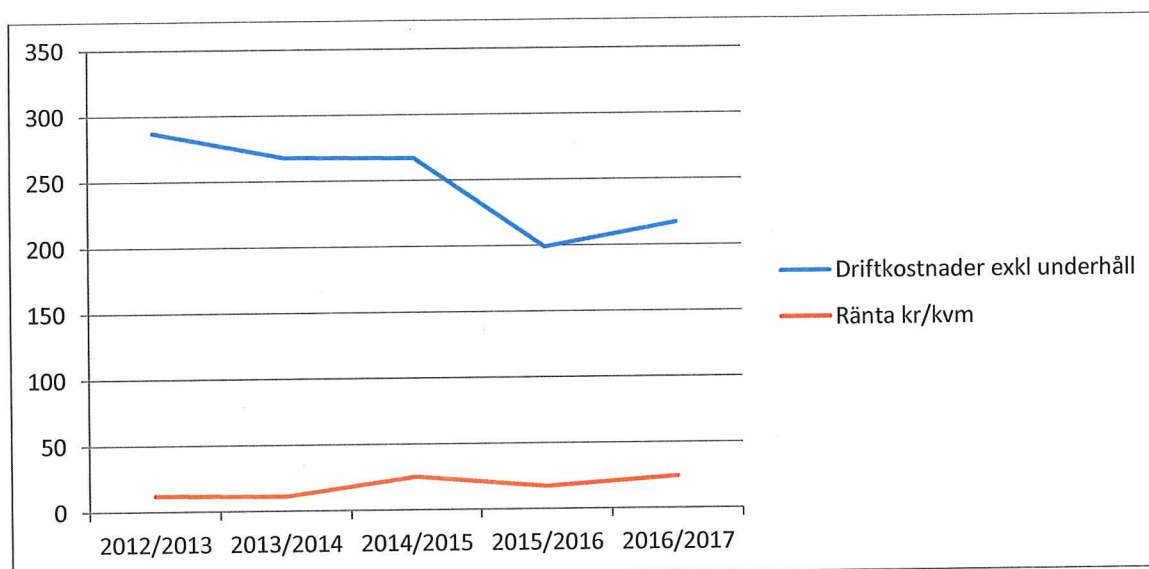
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 352 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 349 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 544 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 46 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 60 st).

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	11 545	11 207	11 087	11 104	10 881
Resultat efter finansiella poster*	3 473	3 278	-913	-922	-3 821
Soliditet %*	31	24	21	55	54
Likviditet %	790	321	206	234	234
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² *	217	199	267	268	287
Ränta, kr/m ² *	24	17	25	11	12
Lån, kr/m ²	1 874	1 763	1 512	286	315

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 408 482	2 240 403	0	7 595 258	-1 354 427	3 277 874
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 277 874	-3 277 874
Reservering underhållsfond				2 986 000	-2 986 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 038 173	1 038 173	
Årets resultat						3 473 329
Vid årets slut	1 408 482	2 240 403	0	10 543 085	-1 024 380	3 473 329

Resultatdisposition

Balanserat resultat	923 447
Årets resultat	3 473 329
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 986 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 038 173
Summa	2 448 949
Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman:	
Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Att balansera i ny räkning	1 448 949

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 544 638	11 206 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 183	73 781
Summa rörelseintäkter		11 662 821	11 280 621
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 218 923	-4 842 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 764 991	-2 058 600
Personalkostnader	Not 6	-213 910	-177 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-882 279	-907 383
Summa rörelsekostnader		-8 080 103	-7 985 851
RÖRELSERESULTAT		3 582 718	3 294 770
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	297 620	297 620
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 741	31 961
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-461 751	-346 476
Summa finansiella poster		-109 390	-16 896
Resultat efter finansiella poster		3 473 329	3 277 874
Resultat före skatt		3 473 329	3 277 874
Årets resultat		3 473 329	3 277 874

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 657 938	35 400 857
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	272 022	411 383
Summa materiella anläggningstillgångar		34 929 960	35 812 240
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 235 000	3 235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 235 000	3 235 000
Summa anläggningstillgångar		38 164 960	39 047 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	17 213	2 790
Övriga fordringar	Not 15	38 177	33 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	985 172	868 609
Summa kortfristiga fordringar		1 040 562	905 269
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 124 234	14 032 365
Summa kassa och bank		15 124 234	14 032 365
Summa omsättningstillgångar		16 164 796	14 937 633
SUMMA TILLGÅNGAR		54 329 756	53 984 873

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 648 885	3 648 885
Fond för yttre underhåll	10 543 085	7 595 258
Summa bundet eget kapital	14 191 970	11 244 143
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 024 380	-1 354 427
Årets resultat	3 473 329	3 277 874
Summa fritt eget kapital	2 448 949	1 923 447
Summa eget kapital	16 640 919	13 167 591
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	
Summa långfristiga skulder	35 641 794	36 168 794
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 20	
Övriga skulder	Not 19	
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	
Summa kortfristiga skulder	2 047 043	4 648 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 329 756	53 984 873

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	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 avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 178 510	9 936 889
Hyror, lokaler	66 560	48 336
Hyror, garage	450 930	441 962
Hyror, p-platser	61 067	58 650
Hyror, övriga	36 596	37 315
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 933	-5 835
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 872	-8 578
Elavgifter	760 780	698 101
Summa nettoomsättning	11 544 638	11 206 840

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Övriga lokalintäkter	0	24 300
Övriga ersättningar	15 778	10 834
Fakturerade kostnader	3 369	3 786
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-8
Övriga rörelseintäkter	37 413	1 344
Försäkringsersättningar	61 645	33 525
Summa övriga rörelseintäkter	118 183	73 781

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-1 038 173	-683 919
Reparationer	-488 539	-605 507
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-335 665	-324 620
Försäkringspremier	-161 706	-102 077
Kabel- och digital-TV	-282 172	-248 412
Återbäring från Riksbyggen	22 300	26 400
Bevakningskostnader	-34 960	-50 374
Snö- och halkbekämpning	-128 787	-119 227
Drift och förbrukning, övrigt	0	-47 000
Förbrukningsinventarier	-13 859	-23 577
Fordons- och maskinkostnader	-6 344	-230
Vatten	-516 005	-596 089
Fastighetsel	-1 924 300	-1 820 160
Sophantering och återvinning	-305 770	-216 106
Förvaltningsarvode drift	-4 944	-31 173
Summa driftkostnader	-5 218 923	-4 842 072

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Fritidsmedel	0	-960
Förvaltningsarvode administration	-1 479 409	-1 676 493
IT-kostnader	-156 774	-189 059
Styrelsearvode	0	-9 283
Arvode, yrkesrevisorer	-19 849	-19 460
Övriga förvaltningskostnader	-23 539	-73 837
Kreditupplysningar	-5 175	-6 075
Representation	0	-4 029
Kontorsmateriel	-12 061	-2 785
Telefon och porto	-100	-1 105
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-25	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-19 740	-19 740
Konsultarvoden	-45 850	-16 563
Bankkostnader	-1 220	-520
Övriga externa kostnader	-1 250	-38 677
Summa övriga externa kostnader	-1 764 991	-2 058 600

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 496	-312
Styrelsearvoden	-35 000	-35 500
Sammanträdesarvoden	-62 425	-70 060
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 400	-36 700
Övriga personalkostnader	-3 125	-500
Summa personalkostnader	-168 446	-143 072
Sociala kostnader	-45 464	-34 725
	-213 910	-177 797

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 802	-84 802
Avskrivning Markinventarier	-1 600	-5 738
Avskrivningar tillkommande utgifter	-656 516	-674 276
Avskrivning Maskiner och inventarier	-36 308	-39 514
Avskrivning Installationer	-103 053	-103 053
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-882 279	-907 383

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	297 620	297 620
Summa resultat från andelar i koncernföretag	297 620	297 620

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	54 409	31 278
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	140	434
Övriga ränteintäkter	192	249
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 741	31 961

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-461 751	-343 976
Övriga finansiella kostnader	0	-2 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-461 751	-346 476

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 350 191	22 350 191
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	909 046	909 046
Tillkommande utgifter	30 495 571	23 631 786
Markanläggning	362 120	409 620
Markinventarier	68 200	68 200
Summa	58 985 128	52 168 843
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	6 863 785
Summa	0	6 863 785
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar markanläggning		-47 500
Summa	0	- 47 500
Summa anskaffningsvärden	58 985 128	58 985 128

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-20 884 820	-20 800 018
Tillkommande utgifter	-2 270 731	-1 596 455
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-66 600	-60 862
Summa	-23 584 271	-22 819 455
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 802	-84 802
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-656 516	-674 276
Årets avskrivning markinventarier	-1 600	-5 738
Summa	- 742 918	- 764 816
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 327 189	-23 584 271

Restvärde enligt plan vid årets slut	34 657 939	35 400 857
Varav		
Byggnader	2 289 615	2 374 417
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	27 568 324	28 224 840
Markinventarier	0	1 600

Taxeringsvärden		
Byggnader	153 736 000	153 736 000
Mark	74 928 000	74 928 000
Totalt taxeringsvärde	228 664 000	228 664 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	829 143	829 143
Installationer	1 916 242	1 916 242
Summa	2 745 385	2 745 385
Summa anskaffningsvärden	2 745 385	2 745 385

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-775 262	-735 748
Installationer	-1 558 740	-1 455 687
Summa	- 2 334 002	- 2 191 435

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-36 308	-39 514
Installationer	-103 053	-103 053
Summa	- 139 361	- 142 567

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-811 570	-775 262
Installationer	-1 661 793	-1 558 740
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 473 363	- 2 334 002

Restvärde enligt plan vid årets slut	272 022	411 383
--------------------------------------	---------	---------

Varav

Inventarier och verktyg	17 573	53 881
Installationer	254 449	357 502

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-06-30	2016-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-3 235 000	-3 235 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	-3 235 000	-3 235 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	13 395	5 518
Kundfordringar	3 818	-2 728
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 213	2 790

Not 15 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	38 177	33 870
Summa övriga fordringar	38 177	33 870

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	322 078	7 677
Förutbetalda försäkringspremier	85 922	75 784
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	427 013
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	61 688
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	39 196
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	577 172	257 252
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	985 172	868 609

Not 17 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	2 364	1 000
Bankmedel	12 537 627	12 000 000
Transaktionskonto	2 584 243	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 031 365
Summa kassa och bank	15 124 234	14 032 365

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	36 168 794	36 755 894
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-527 000	-587 100
Långfristig skuld vid årets slut	35 641 794	36 168 794

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-04-30	1 745 786,00	0,00	142 100,00	1 603 686,00
SWEDBANK	1,30%	2021-03-25	7 831 304,00	0,00	240 000,00	7 591 304,00
NORDEA	0,64%	3 mån rörligt	8 383 804,00	0,00	0,00	8 383 804,00
NORDEA	1,30%	2020-04-15	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	0,85%	3 mån rörligt	9 795 000,00	0,00	205 000,00	9 590 000,00
Summa			36 755 894,00	0,00	587 100,00	36 168 794,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 527 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 527 000 kr årligen

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Mottagna depositioner	21 511	21 939
Summa övriga långfristiga skulder	21 511	21 939

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	170 708	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	713 468
Summa leverantörsskulder	170 708	713 468

Not 19 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	342 577	367 168
Clearing	16 651	0
Summa övriga skulder	359 228	367 168

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	527 000	587 100
Summa övriga skulder till kreditinstitut	527 000	587 100

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	50 157	0
Upplupna driftskostnader	0	1 448 750
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 421	433 123
Upplupna elkostnader	102 458	94 816
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 495	68 496
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	756 065	913 629
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968 596	2 958 814

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	37 346 800	37 346 800
------------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser	0	0 
---	---	---

Styrelsens underskrifter

Umeå 2017-11-07

Ort och datum

Peder Axensten

Peder Axensten

Maj Burman

Maj Burman

Eva-Christin Pettersson

Eva-Christin Pettersson

Linda Nilsson

Linda Nilsson

Viktoria Nätterlund

Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-11-23

KPMG AB

Nicklas Hermansson

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor

Urban Backman

Urban Backman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kemisten för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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 Brf Kemisten för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 och övriga valda revisorsers 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.

Umeå den 2017-11-23

KPMG AB



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor



Urban Backman
Föreningsvald 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 procent.

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RBF Kemisten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kemisten i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

