

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Kemisten
Org nr: 794000-1915



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 5 december 2018 kl 18:00

Södra 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, andra beslutet

t) Stämmans avslutande

Styrelsens ord

Återigen är det november och mörkt, men också dags för Kemistens årsstämma – vi i styrelsen hoppas verkligen att du kommer på den!

Under de senaste åren så kan det tyckas som att det ena projektet direkt följs av ett andra, men det är nödvändigt.

Vårt värmesystem var gammalt (minns ni hur man tydligt på snön kunde se var kulvertarna var?) och byttes ut mot bergvärmen. Sedan förra året renoverar vi fasaderna, inklusive fönster, entréer och balkonger. Vi började med att byta ut gamla fönster och att reparera de murade partierna på hus och garage. Under hösten har vi arbetat på nästa etapp. Vi renoverar balkongerna och i samband med det har de som önskat kunna beställa inglasning till självkostnadspris.

Sedan några veckor har vi även börjat byta ut fasadplåtarna mot plattor och passar på att tilläggsisolera. Vi har även börjat flytta dörrarna på entréförråden från "utsidan" till entrésidan, för att göra förråden mer lättillgängliga. Många förråd har trasigt tegel, varför alla kommer att få träpanel. Vi kommer även att byta ut entréportarna och entrébelysningen ska bli bättre och husnumren synligare.

Då projektet startade så råkade entreprenören ut för ett antal sena leveranser och det, i kombination med dålig kommunikation, ledde till att ett antal boende inte hade tillgång till sina balkonger under lång tid och utan att veta när det skulle bli klart. Vi är uppriktigt ledsna att det blev så och vi har full förståelse för att det var frustrerande. Inför varje projekt försöker vi vara tydliga gentemot entreprenören om vikten med tydlig information.

Tack för det är som gått!

Styrelsen genom

Peder Axensten

ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kemisten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre underhåll då alla fönster är bytta.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökad kostnad för underhåll, fönsterbyte. Kall och snörik vinter har medfört ökad elförbrukning. Kostnaden för snöskottningen samt bortförsel har även ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3,6%.

I resultatet ingår avskrivningar med 854 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 354 tkr. Avskrivningar 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

Fastigheten är fullt försäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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
20	81	68	34	32	0	235

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	211	120	65

Total bostadsarea 18 695 m²

Total lokaelarea 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 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 948 tkr och planerat underhåll för 7 917 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 81 162 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 705 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	274
Gemensamma utrymmen	21
Installationer	563
Huskropp utvändigt	6 602
Markytor	228
Garage och p-platser	68
Övrigt underhåll	161

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peder Axensten	Ordförande	stämmen	2019
Maj Burman	Sekreterare	stämmen	2018
Eva-Christin Pettersson	Vice ordförande	stämmen	2019
Linda Nilsson	Ledamot	stämmen	2018
Viktoria Nätterlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Robertsson	stämmen	2019
Sadia Ibrahim Mohamed	stämmen	2019
Bo Andersson	stämmen	2018
Heikki Kuusisto	stämmen	2018
Ann-Margret Fredriksson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	stämmen
Urban Backman	Föreningsvald revisor	stämmen

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Tobias Sparrman	stämmen

Valberedning	Utsedd av
Ingrid Jakobsson	stämmen
Elena Kitchaou	stämmen
Dan Vinblad	stämmen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att låna 17 miljoner för att finansiera fasadrenovering.

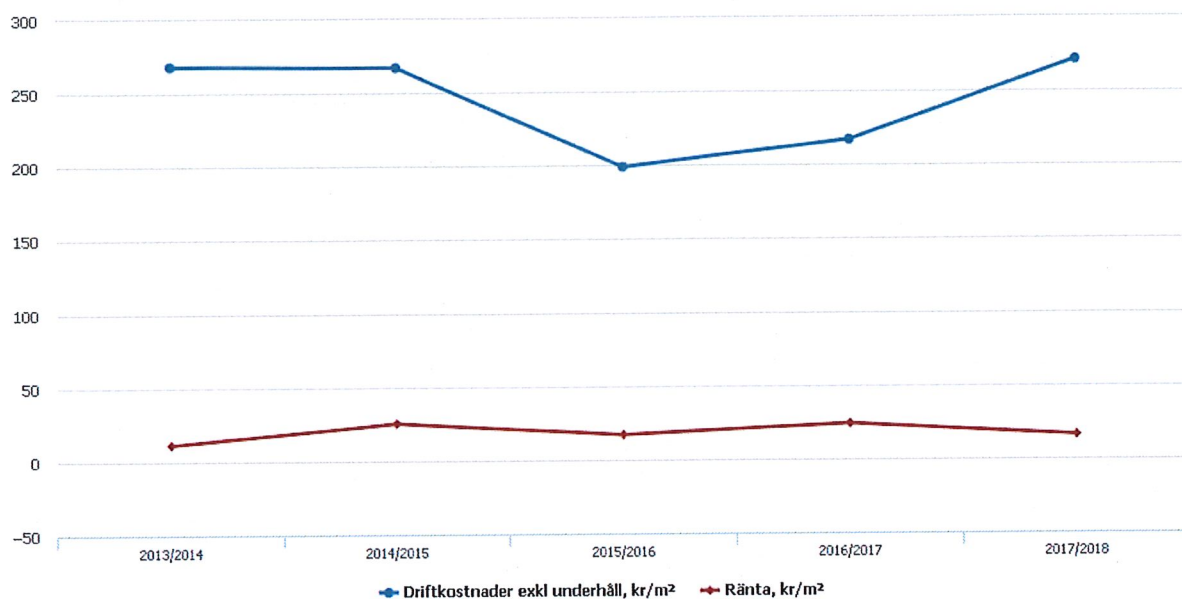
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 350 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 354 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2017-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,6 % från och med 2018-10-01.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	11 564	11 545	11 207	11 087	11 104
Resultat efter finansiella poster	-5 208	3 473	3 278	-913	-922
Soliditet %	23	31	24	21	55
Likviditet %	285	790	321	206	234
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	271	217	199	267	268
Ränta, kr/m²	16	24	17	25	11
Lån, kr/m²	1 844	1 874	1 763	1 512	286

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	10 543 085	-1 024 380	3 473 329
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 473 329	-3 473 329
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 917 421	7 917 421	
Årets resultat						-5 208 137
Vid årets slut	1 408 482	2 240 403	0	7 125 664	5 866 370	-5 208 137

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 448 949
Årets resultat	-5 208 137
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 917 421

Summa 658 233

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	<u>658 233</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 563 879	11 544 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 501	118 183
Summa rörelseintäkter		11 698 380	11 662 821
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-13 149 307	-5 218 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 740 274	-1 764 991
Personalkostnader	Not 6	-205 246	-213 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-854 195	-882 279
Summa rörelsekostnader		-16 949 022	-8 080 103
Rörelseresultat		-5 250 642	3 582 718
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	310 560	297 620
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 162	54 741
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-314 217	-461 751
Summa finansiella poster		42 505	-109 390
Resultat efter finansiella poster		-5 208 137	3 473 329
Årets resultat		-5 208 137	3 473 329

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 932 916	34 657 938
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	142 850	272 022
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	2 201 388	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 277 154	34 929 960
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	3 235 000	3 235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 235 000	3 235 000
Summa anläggningstillgångar		39 512 154	38 164 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	13 480	17 213
Övriga fordringar	Not 16	342 103	38 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	615 349	985 172
Summa kortfristiga fordringar		970 932	1 040 562
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 366 061	15 124 234
Summa kassa och bank		9 366 061	15 124 234
Summa omsättningstillgångar		10 336 993	16 164 796
Summa Tillgångar		49 849 146	54 329 756

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 648 885	3 648 885
Fond för yttre underhåll	7 125 664	10 543 085
Summa bundet eget kapital	10 774 549	14 191 970
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 866 370	-1 024 380
Årets resultat	-5 208 137	3 473 329
Summa fritt eget kapital	658 233	2 448 949
Summa eget kapital	11 432 783	16 640 919
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	34 794 794
Summa långfristiga skulder		34 794 794
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	787 000
Leverantörsskulder	Not 21	825 497
Övriga skulder	Not 22	352 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 656 168
Summa kortfristiga skulder		3 621 570
Summa Eget kapital och Skulder	49 849 146	54 329 756

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	75
Standardförbättringar bergvärme	Linjär	50
Standardförbättringar o markanläggning	Linjär	10-20
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 385 520	10 178 510
Hyror, bostäder	252	0
Hyror, lokaler	100 457	66 560
Hyror, garage	464 341	450 930
Hyror, p-platser	66 894	61 067
Hyror, övriga	0	36 596
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 007	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 961	-4 933
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 649	-4 872
Elavgifter	570 032	760 780
Summa nettoomsättning	11 563 879	11 544 638

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	58 593	15 778
Fakturerade kostnader	900	3 369
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-22
Övriga rörelseintäkter	23 179	37 413
Försäkringsersättningar	51 828	61 645
Summa övriga rörelseintäkter	134 501	118 183

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-7 917 421	-1 038 173
Reparationer	-948 226	-488 539
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-340 835	-335 665
Försäkringspremier	-174 670	-161 706
Kabel- och digital-TV	-290 229	-282 172
Återbäring från Riksbyggen	29 250	22 300
Serviceavtal	-6 856	0
Bevakningskostnader	-39 186	-34 960
Snö- och halkbekämpning	-308 207	-128 787
Förbrukningsinventarier	-20 050	-13 859
Fordons- och maskinkostnader	-2 033	-6 344
Vatten	-534 232	-516 005
Fastighetsel	-2 220 939	-1 924 300
Sophantering och återvinning	-333 277	-305 770
Förvaltningsarvode drift	-42 395	-4 944
Summa driftkostnader	-13 149 307	-5 218 923

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 313 914	-1 479 409
IT-kostnader	-144 769	-156 774
Arvode, yrkesrevisorer	-20 438	-19 849
Övriga förvaltningskostnader	-21 054	-23 539
Kreditupplysningar	0	-5 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 271	0
Kontorsmateriel	-716	-12 061
Telefon och porto	0	-100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-25
Medlems- och föreningsavgifter	0	-19 740
Konsultarvoden	-180 902	-45 850
Bankkostnader	-2 210	-1 220
Övriga externa kostnader	0	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-2 740 274	-1 764 991

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-2 496
Styrelsearvoden	-58 500	-35 000
Sammanträdesarvoden	-91 651	-62 425
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 100	-65 400
Övriga kostnadsersättningar	-8 000	0
Övriga personalkostnader	0	-3 125
Sociala kostnader	-38 995	-45 464
Summa personalkostnader	-205 246	-213 910

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 810	-84 802
Avskrivning Markinventarier	0	-1 600
Avskrivningar tillkommande utgifter	-640 212	-656 516
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 119	-36 308
Avskrivning Installationer	-103 053	-103 053
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-854 195	-882 279

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	310 560	297 620
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	310 560	297 620

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 107	54 409
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	140
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	55	0
Övriga ränteintäkter	0	192
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 162	54 741

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-363 525	-24 564
Övriga räntekostnader	50 083	-437 187
Övriga finansiella kostnader	-775	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-314 217	-461 751

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 259 237	23 259 237
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	0	0
Tillkommande utgifter	30 495 571	30 495 571
Markanläggning	362 120	362 120
Markinventarier	68 200	68 200
	58 985 128	58 985 128
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 985 128	58 985 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 969 622	-20 884 820
Tillkommande utgifter	-2 927 248	-2 270 731
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-68 200	-66 600
	- 24 327 190	-23 584 271
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 810	-84 802
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-640 212	-656 516
Årets avskrivning markinventarier	0	-1 600
	- 725 022	- 742 918
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 25 052 212	- 24 327 189
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 932 916	34 657 939
Varav		
Byggnader	2 204 805	2 289 615
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	26 928 111	27 568 324
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	226 000 000	226 000 000
Lokaler	2 664 000	2 664 000

Totalt taxeringsvärde

	228 664 000	228 664 000
varav byggnader	153 736 000	153 736 000
varav mark	74 928 000	74 928 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	829 143	829 143
Installationer	1 916 242	1 916 242
	2 745 385	2 745 385
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 745 385	2 745 385

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-811 570	-775 262
Installationer	-1 661 793	-1 558 740
	- 2 473 363	- 2 334 002

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-26 119	-36 308
Installationer	-103 053	-103 053
	- 129 172	- 139 361

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-837 689	-811 570
Installationer	-1 764 846	-1 661 793
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 602 535	- 2 473 363

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Inventarier och verktyg	8 546	17 573
Installationer	151 396	254 449

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-06-30	2017-06-30
Pågående om- och tillbyggnader	2 201 388	0
Summa pågående om- och tillbyggnader	2 201 388	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-06-30	2017-06-30
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 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	13 042	13 395
Kundfordringar	438	3 818
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 480	17 213

Not 16 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	38 101	38 177
Fordringar hos leverantör	304 002	0
Summa övriga fordringar	342 103	38 177

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	322 078
Förutbetalda försäkringspremier	88 748	85 922
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	526 601	577 172
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	615 349	985 172

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 723	2 364
Bankmedel	8 287 367	12 537 627
Transaktionskonto	1 076 971	2 584 243
Summa kassa och bank	9 366 061	15 124 234

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30 2017-06-30**

Inteckningslån	35 581 794	36 168 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-787 000	-527 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 794 794	35 641 794

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,30 %	2020-04-15	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	0,73 %	2020-04-30	8 383 804,00	0,00	0,00	8 383 804,00
NORDEA	0,85%	2020-06-30	9 590 000,00	0,00	205 000,00	9 385 000,00
SWEDBANK	1,30%	2021-03-25	7 591 304,00	0,00	240 000,00	7 351 304,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-04-30	1 603 686,00	0,00	142 000,00	1 461 686,00
Summa			36 168 794,00	0,00	587 000,00	35 581 794,00

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30 2017-06-30**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	787 000	527 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	787 000	527 000

Not 21 Leverantörsskulder**2018-06-30 2017-06-30**

Leverantörsskulder	825 497	170 708
Summa leverantörsskulder	825 497	170 708

Not 22 Övriga skulder**2018-06-30 2017-06-30**

Medlemmarnas reparationsfonder	328 074	342 577
Mottagna depositioner	23 511	21 511
Avräkning hyror och avgifter	1 320	0
Clearing	0	16 651
Summa övriga skulder	352 905	380 739

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	0	50 157
Upplupna driftskostnader	25 894	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	634 291	54 421
Upplupna elkostnader	118 009	102 458
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 495
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	877 974	756 065
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 656 168	968 596

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	37 346 800	37 346 800

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Styrelsens underskrifter

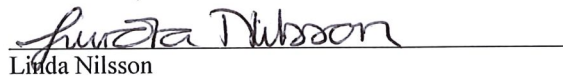
Umeå 181030

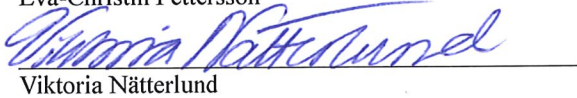
Ort och datum


Peder Axensten


Maj Burman


Eva-Christin Pettersson


Linda Nilsson


Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 november 2018

KPMG AB


Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor


Urban Backman

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kemisten för räkenskapsåret 2017-07-01-2018-06-30.

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 2018 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kemisten för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 15 november 2018

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor



Urban Backman

Förtroendevald revisor

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

