

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Kemisten
Org nr: 794000-1915



Styrelsens ord

Visst blev det fint? Jag tycker att den nya fasaden, inklusive entréförråd, portar och källartrappor, blev jättefin! Och jag har inte träffat någon som tyckt annorlunda, t.o.m. en taxichaufför hade lagt märke till att vi hade en ny fasad och tyckte det blivit fint. Projektet innebar att vi fick leva i en byggarbetsplats under en tid och vi i styrelsen är inte nöjda med hur entreprenören skötte informationen och hur de gick fram med vår utemiljö, så det känns extra fint att resultatet ändå blev bra. Rent ekonomiskt var fasadprojektet och bergvärmeprojektet (som vi genomförde för ett par år sedan) ungefär lika stora och bäge två var de nödvändiga eftersom det var dags att byta ut eller reparera det gamla. En stor skillnad var dock att bergvärmeprojektet också ledde till att vi fick en mer kostnadseffektiv uppvärmning som gör att vi sparar pengar, jämfört med tidigare. Fasadprojektet var nödvändigt ur underhållssynpunkt, men det ledde just inte till några besparingar, även om vi nu har en något bättre isolering. I år har vi en del motioner med förslag på ytterligare åtgärder som skulle leda till en högre standard, såsom att byta lägenhetsdörrarna i trapphusen, måla om i trapphusen, renovera även fasaden på garagen m.m. Dessa och liknande förslag har diskuterats i styrelsen, men kanske bör vi för tillfället vara försiktiga med stora investeringar som inte också leder till besparingar. Det är vad vi kom fram till i styrelsen, vi får se vad stämman kommer fram till.

I styrelsen har vi även diskuterat två andra projekt. Det första är att installera solpaneler, vilket det också motioneras om. En av fördelarna med bergvärmeprojektet var att vi inte längre som med fjärrvärmen är beroende av en enda energileverantör. Kostnaderna för värme och varmvattnet är nu lägre, men istället för fjärrvärme konsumerar vi el – så varför inte även producera el? I våras började vi sondera terrängen och vi väntar nu på att Umeå energi undersöker förutsättningarna för solpaneler på våra tak. Det tycks lovande, men vi får invänta vad de kommer fram till. Styrelsen kommer att via nyhetsbrevet hålla er informerade.

Ett annat projekt som inte bara skulle spara pengar, utan även innebära ett litet kapitaltillskott, är att utnyttja de uppvärmda källarlokalerna som nu står mer eller mindre tomma till att bygga fler lägenheter. Dessa skulle säljas och på så vis finansiera byggnationen (och t.o.m. ge ett litet plus), men ännu viktigare är att vi då skulle bli fler som delar på de gemensamma kostnaderna. Vi i styrelsen tror mycket på det här och frågar nu stämman om ni tycker att vi ska genomföra det. Vi ser fram emot en konstruktiv diskussion och vi kommer att ha experter från Riksbyggen på plats.

Väl mött!

Styrelsen för Brf Kemisten 2019

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 28 november 2019 kl 18:00
Vinterträdgården, Geografigränd 2

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman 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) Proposition från styrelsen:
"Ska föreningen bygga om lokaler till bostäder?" Information vid stämman.
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
-Inkomna motioner enligt kallelsen
- u) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Underhållsplan



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kemisten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-01-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader.

Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll. Det har inträffat en vattenskada i en av föreningens fastigheter samt att det inträffat en brandskada på Kemigränd 15. Utöver detta har fönsterbyte och fasad- och balkongrenovering genomförts under året. Kostnaderna för el och vatten har också ökat.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 954 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -21 301 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
20	81	68	34	32	0	235

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
211	120	85

Total bostadsarea 18 694 m²

Total lokalarea (som omfattas hyresintäkter) 606 m²

Årets taxeringsvärde 268 024 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 228 664 000 kr

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 1 348 tkr och planerat underhåll för 24 363 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
Huskropp utvändigt	24 192
Markytor	45
Övrigt underhåll	126 w

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peder Axensten	Ordförande	2019
Eva-Christine Pettersson	Vice ordförande	2019
Maj Burman	Sekreterare	2020
Bo Andersson	Ledamot	2020
Johan Mörk	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2019
Suppleant	2019
Suppleant	2020
Suppleant	2020
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Backman	Förtroendevald revisor 2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2019

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tobias Sparrman

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
2019
2019
2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen lånat 17 miljoner för att finansiera fasad- och balkongrenovering. Föreningen kommer att behöva låna ytterligare 3 miljoner under nästa räkenskapsår för pågående projektet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 354 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 49 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 349 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 3,6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Flerårsöversikt

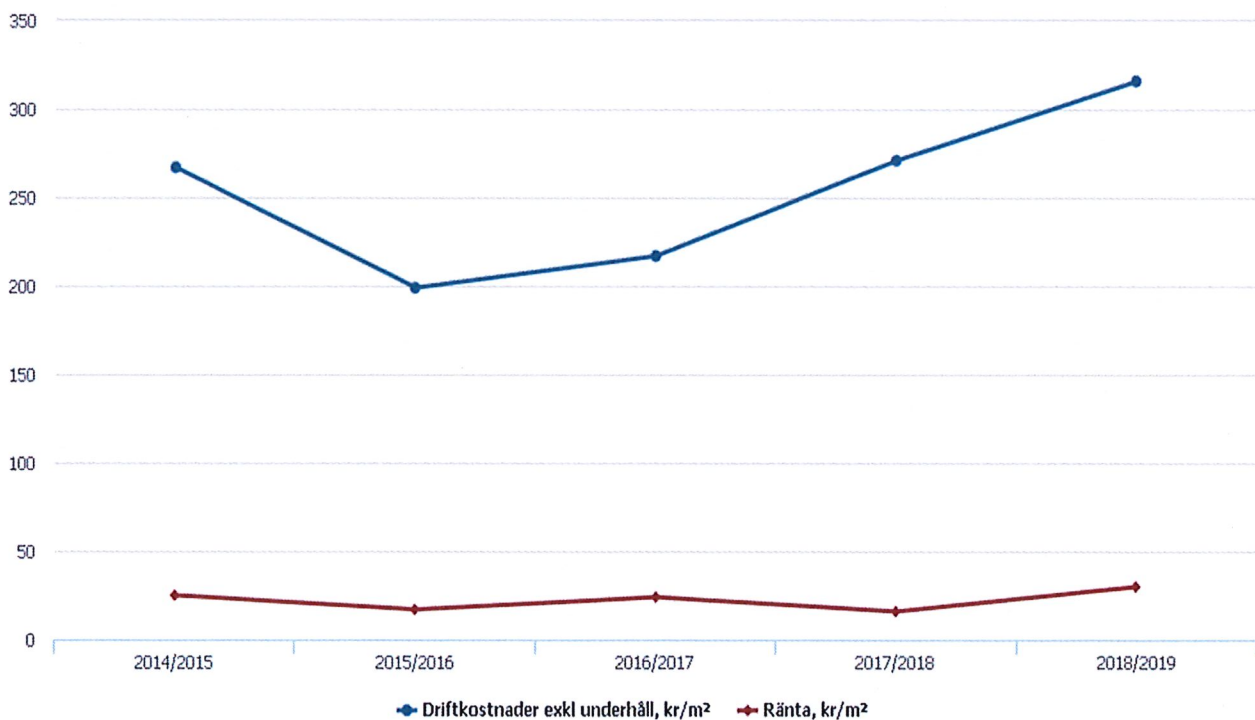
Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 914	11 564	11 545	11 207	11 087
Resultat efter finansiella poster	-22 255	-5 208	3 473	3 278	-913
Soliditet %	-22	23	31	24	21
Likviditet %	51	285	790	321	206
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	316	271	217	199	267
Ränta, kr/m ²	30	16	24	17	25
Lån, kr/m ²	2 687	1 844	1 874	1 763	1 512

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

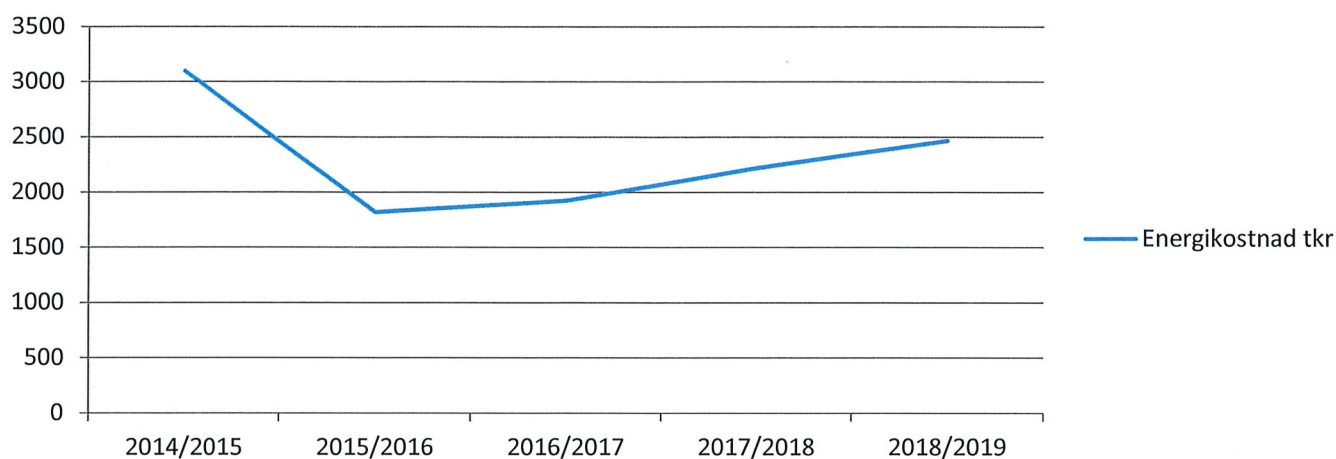
Soliditet: Soliditeten uppgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Likviditet: Likviditet har minskat på grund av fönsterbyte och fasad- och balkongrenovering. Föreningen kommer att låna 3 miljoner för det pågående projektet under nästa räkenskapsår.



h

Energikostnad tkr



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 408 482	2 240 403	7 125 664	5 866 370	-5 208 137
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 208 137	5 208 137
Reservering underhållsfond			3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 625 664	10 625 664	
Årets resultat					-22 254 954
Vid årets slut	1 408 482	2 240 403	0	7 783 897	-22 254 954

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	658 233
Årets resultat	-22 254 954
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 625 664
Summa	-14 471 057

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	- 14 471 057

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 913 704	11 563 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 655	134 501
Summa rörelseintäkter		12 028 359	11 698 380
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-30 468 698	-13 149 307
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 407 159	-2 740 274
Personalkostnader	Not 6	-189 792	-205 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-954 138	-854 195
Summa rörelsekostnader		-34 019 786	-16 949 022
Rörelseresultat		-21 991 427	-5 250 642
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	310 560	310 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 388	46 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-582 475	-314 217
Summa finansiella poster		-263 527	42 505
Resultat efter finansiella poster		-22 254 954	-5 208 137
Årets resultat		-22 254 954	-5 208 137

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 976 978	33 932 916
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	63 864	142 850
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	2 201 388
Summa materiella anläggningstillgångar		41 040 842	36 277 154
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		44 275 842	39 512 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	10 226	13 480
Övriga fordringar	Not 16	46 013	342 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	300 560	615 349
Summa kortfristiga fordringar		356 798	970 932
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 909 052	9 366 061
Summa kassa och bank		3 909 052	9 366 061
Summa omsättningstillgångar		4 265 850	10 336 993
Summa tillgångar		48 541 693	49 849 146

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 648 885	3 648 885
Fond för yttre underhåll		0	7 125 664
Summa bundet eget kapital		3 648 885	10 774 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 783 898	5 866 370
Årets resultat		-22 254 954	-5 208 137
Summa fritt eget kapital		-14 471 057	658 233
Summa eget kapital		-10 822 172	11 432 783
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	50 991 544	34 794 794
Summa långfristiga skulder		50 991 544	34 794 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	875 750	787 000
Leverantörsskulder	Not 20	240 862	825 497
Övriga skulder	Not 21	343 284	352 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	6 912 424	1 656 168
Summa kortfristiga skulder		8 372 320	3 621 570
Summa eget kapital och skulder		48 541 693	49 849 146

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	10-60
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *W*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 666 176	10 385 520
Hyror, bostäder	231	252
Hyror, lokaler	103 556	100 457
Hyror, garage	475 985	464 341
Hyror, p-platser	75 091	66 894
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 540	-10 007
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 181	-9 961
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 727	-3 649
Elavgifter	630 113	570 032
Summa nettoomsättning	11 913 704	11 563 879

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga avgifter	150	0
Övriga ersättningar	82 295	58 593
Fakturerade kostnader	6 300	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	2
Övriga rörelseintäkter	18 779	23 179
Försäkringsersättningar	7 121	51 828
Summa övriga rörelseintäkter	114 655	134 501

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-24 362 825	-7 917 421
Reparationer	-1 347 749	-948 226
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 835	-340 835
Försäkringspremier	-194 987	-174 670
Kabel- och digital-TV	-252 439	-290 229
Återbäring från Riksbyggen	35 000	29 250
Serviceavtal	0	-6 856
Obligatoriska besiktningar	-8 800	0
Bevakningskostnader	-54 360	-39 186
Snö- och halkbekämpning	-314 849	-308 207
Drift och förbrukning, övrigt	-21 157	0
Förbrukningsinventarier	-35 085	-20 050
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 033
Vatten	-564 139	-534 232
Fastighetsel	-2 468 209	-2 220 939
Sophantering och återvinning	-352 089	-333 277
Förvaltningsarvode drift	-173 175	-42 395
Summa driftkostnader	-30 468 698	-13 149 307

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 951 570	-2 313 914
IT-kostnader	-182 350	-144 769
Arvode, yrkesrevisorer	-21 500	-20 438
Övriga förvaltningskostnader	-25 288	-21 054
Kreditupplysningar	-14 615	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 089	-56 271
Kontorsmateriel	-14 040	-716
Medlems- och föreningsavgifter	-38 540	0
Konsultarvoden	-18 513	-180 902
Bankkostnader	-1 090	-2 210
Övriga externa kostnader	-82 564	0
Summa övriga externa kostnader	-2 407 159	-2 740 274

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-64 000	-58 500
Sammanträdesarvoden	-69 378	-91 651
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 100	-8 100
Övriga kostnadsersättningar	0	-8 000
Sociala kostnader	-35 314	-38 995
Summa personalkostnader	-189 792	-205 246

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 810	-84 810
Avskrivningar tillkommande utgifter	-790 341	-640 212
Avskrivning Maskiner och inventarier	8 546	-26 119
Avskrivning Installationer	-87 532	-103 053
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-954 138	-854 195

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	310 560	310 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	310 560	310 560 ✓

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 929	46 107
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	459	55
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 388	46 162

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-582 475	-313 442
Övriga finansiella kostnader	0	-775
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-582 475	-314 217 ✓

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 259 237	23 259 237
Mark	4 800 000	4 800 000
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	7 919 214	0
	7 919 214	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 904 342	58 985 128
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 054 432	-20 969 622
Tillkommande utgifter	-3 567 460	-2 927 248
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-68 200	-68 200
	- 25 052 212	- 24 327 190
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 810	-84 810
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-790 341	-640 212
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	- 875 151	- 725 022
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 25 927 363	- 25 052 212
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 976 978	33 932 916
Varav		
Byggnader	2 119 994	2 204 805
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	34 056 984	26 928 111
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	265 000 000	226 000 000
Lokaler	3 024 000	2 664 000
Totalt taxeringsvärde	268 024 000	228 664 000
<i>varav byggnader</i>	<i>168 911 000</i>	<i>153 736 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>99 113 000</i>	<i>74 928 000</i> _w

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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	-837 689	-811 570
Installationer	-1 764 846	-1 661 793
	- 2 602 535	- 2 473 363
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	8 546	-26 119
Installationer	-87 532	-103 053
	- 78 986	- 129 172
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-829 143	-837 689
Installationer	-1 852 378	-1 764 846
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 681 521	- 2 602 535
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 864	142 850
Varav		
Inventarier och verktyg	0	-8 546
Installationer	63 864	151 396

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets slut	0	2 201 388

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-06-30	2018-06-30
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

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	9 788	13 042
Kundfordringar	438	438
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 226	13 480

Not 16 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	35 740	38 101
Fordringar hos leverantörer	10 273	304 002
Summa övriga fordringar	46 013	342 103

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	106 239	88 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 321	526 601
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 560	615 349

Not 18 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	77	1 723
Bankmedel	1 316 122	8 287 367
Transaktionskonto	2 592 853	1 076 971
Summa kassa och bank	3 909 052	9 366 061

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	51 867 294	35 581 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-875 750	-787 000
Långfristig skuld vid årets slut	50 991 544	34 794 794

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,88%	2019-10-28	0,00	5 000 000,00	37 500,00	4 962 500,00
NORDEA	1,30%	2020-04-15	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	1,09%	2020-04-30	8 383 804,00	0,00	0,00	8 383 804,00
NORDEA	1,72%	2020-06-30	9 385 000,00	0,00	205 000,00	9 180 000,00
SWEDBANK	1,30%	2021-03-25	7 351 304,00	0,00	240 000,00	7 111 304,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-04-30	1 461 686,00	0,00	142 000,00	1 319 686,00
SWEDBANK	1,20%	2022-10-25	0,00	6 000 000,00	45 000,00	5 955 000,00
SWEDBANK	1,39%	2023-10-25	0,00	6 000 000,00	45 000,00	5 955 000,00
Summa			35 581 794,00	17 000 000,00	714 500,00	51 867 294,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 875 750 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 503 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 47 488 544 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. w

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	191 412	825 497
Ej reskontraförda leverantörsskulder	49 450	0
Summa leverantörsskulder	240 862	825 497

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	321 263	328 074
Mottagna depositioner	17 461	23 511
Avräkning hyror och avgifter	4 560	1 320
Summa övriga skulder	343 284	352 905

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	79 559	0
Upplupna driftskostnader	89 465	25 894
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 691 979	634 291
Upplupna elkostnader	123 550	118 009
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 449	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	877 422	877 974
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 912 424	1 656 168

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	53 475 200	37 346 800

Not 24 Eventualförpliktelser

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

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

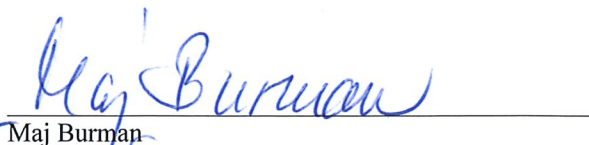
Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

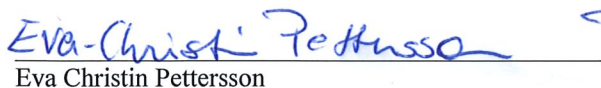
Styrelsens underskrifter

UMEÅ 2019-10-17

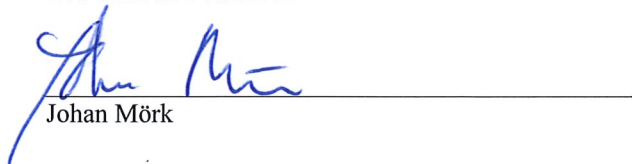
Ort och datum


Peder Axensten


Maj Burman


Eva Christin Pettersson


Bo Andersson


Johan Mörk

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 oktober - 2019

KPMG AB


Benjamin Henriksson
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 RBF Kemisten för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 revisionssed 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 att utföra 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 att utföra 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 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i 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 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 försumelse 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 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 31 oktober - 2019

KPMG AB



Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

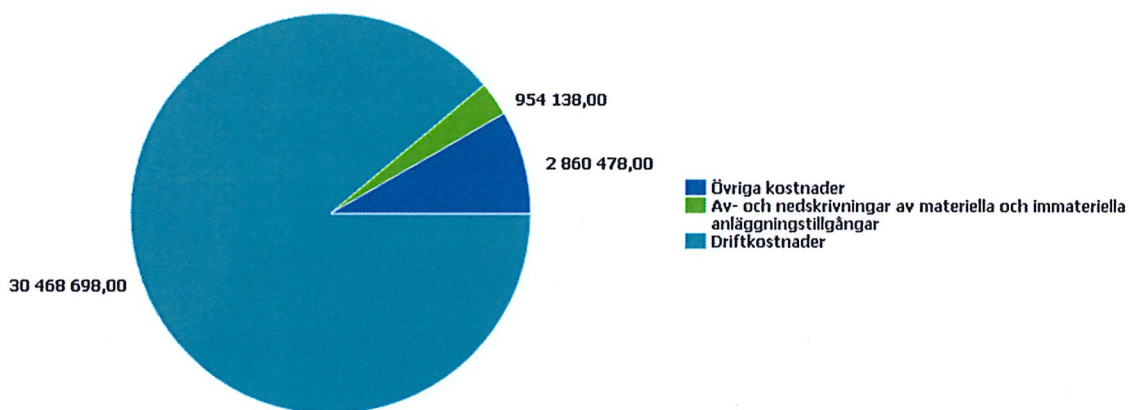


Urban Backman

Förtroendevald revisor

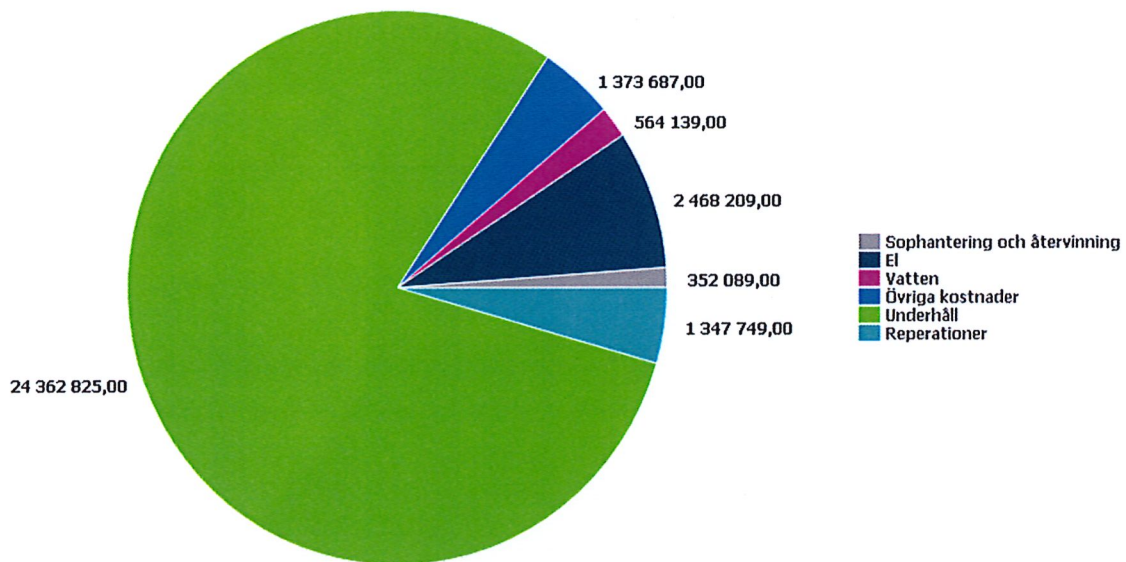
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	30 468 698	13 149 307
Övriga externa kostnader	2 407 159	2 740 274
Personalkostnader	189 792	205 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	954 138	854 195
Finansiella poster	263 527	-42 505
Summa kostnader	34 283 313	16 906 517



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	25 894
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	108 832	995
Rabatt/återbäring från RB	-35 000	-29 250
Serviceavtal	0	6 856
Inre skötsel/städ, grund	0	15 506
Inre skötsel/städ, extra	64 343	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	3 805	0
Hissbesiktning	4 995	0
Bevakningskostnader	54 360	39 186
Snö- och halkbekämpning	314 849	308 207
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	13 704	50 287
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	28 341	42 895
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	76 328	20 397
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	27 193	41 947
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	121 039	7 338
Rep Installationer köpta tjänster Värme	8 713	9 587
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	40 804	97 566
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	36 309	21 457
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1 036	242
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	241 543	12 125
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	13 050
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	212 555	27 919
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	89 462	0
Övriga Reparationer	62 263	102 829
Vattenskador	388 458	500 587
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	273 641
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	13 600
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	6 916
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	561 054
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	2 264
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	24 191 428	6 602 050
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	45 224	227 590
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	0	67 619
Övrigt Underhåll	126 173	162 687
Fastighetsel	2 468 209	2 220 939
Vatten	564 139	534 232
Sophämtning	347 622	333 277
Extra sophämtning	4 467	0
Fastighetsförsäkring	194 987	174 670
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	252 439	290 229
Övriga fastighetskostnader	21 157	0
Fastighetsskatt	353 835	340 835
Förbrukningsmaterial	35 085	20 050
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	1 983
Övriga kostnader för transportmedel	0	50
Summa driftkostnader	30 468 698	13 149 307



Underhållsplan sammandrag 10 år

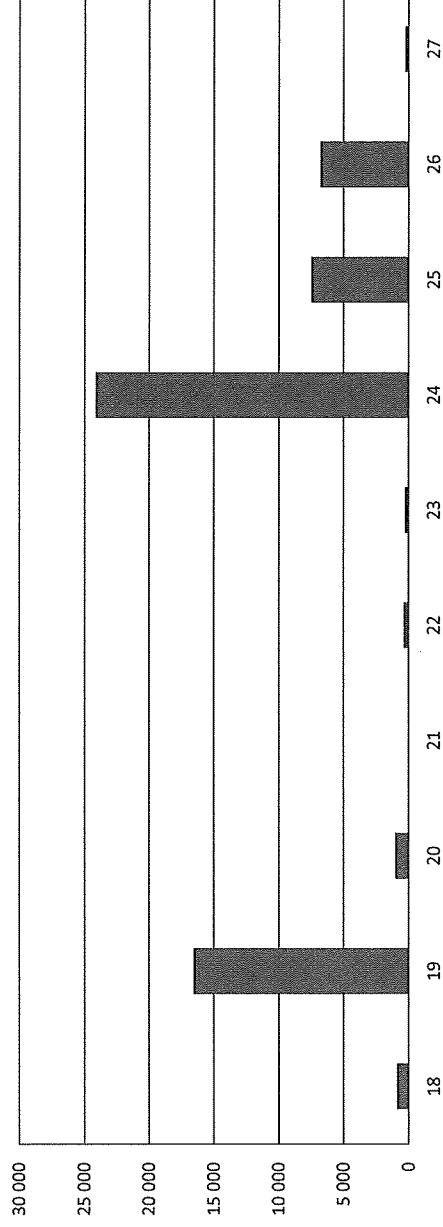
212302 RBF Kemisten

212302 RBF Kemisten - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2018
Prioritet: HLLUVLU:
Pll/KIU:
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och byggherrekostnader

	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	Kostnad för perioden	Kostnad per år
	916	16 578	1 020	29	378	279	24 127	7 478	6 778	275	57 856 011	5 785 601

Underhållskostnad



Underhållsplan 10 år

212302 RBF Kemisten

212302 RBF Kemisten - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2018
Prioritet: 1,35
Inkl. moms och byggherrekostnader
HLUVLU: Gruppering (trädstruktur): Ingen
PI/KIU: Gruppering (aff-struktur): Aff-rubrik
Objektnivå:

	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC21 Yttertak, skärmtak o d	79	383	28	0	0	0	0	0	0	0	488 829	48 883
SC22 Fasad, balkonger, loftgångar, altaner, terasser, fönster, fönsterdörrar	68	14 017	72	0	0	0	0	0	0	0	14 157 157	1 415 716
SC23 Entréer, portar mm.	6	886	0	0	0	0	0	5	0	0	896 535	89 654
SC29 Övrigt byggnad utvändigt	0	1 097	0	0	0	0	0	0	0	0	1 097 344	109 734
SC32 Gemensamma utrymmen	0	0	287	0	86	0	0	1 233	170	0	1 776 346	177 635
SC34 Övriga utrymmen	0	0	435	0	0	0	0	4 059	25	0	4 518 504	451 850
SC41 VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät mm i mark	0	0	0	0	0	0	0	0	6 537	0	6 537 307	653 731
SC43 Avloppsvattensystem i byggnad	0	0	0	0	0	0	13 959	0	0	0	13 959 000	1 395 900
SC47 Luftbehandlingsystem	8	0	8	0	8	250	65	30	8	0	377 887	37 789
SC50 Elsystem	0	0	15	0	0	0	0	8	0	0	22 680	2 268
SC51 System för eldistribution	0	22	0	0	0	0	9 664	0	0	0	9 686 081	968 608
SC52 Belysningsystem	0	143	111	0	0	0	376	0	0	0	630 242	63 024
SC62 Tele- och datakommunikationssystem	0	0	0	0	0	0	0	1 063	0	0	1 062 990	106 299
SD21 Gräsytor	0	0	0	0	0	0	0	295	0	0	294 840	29 484
SD23 Planteringsytor	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	288 900	28 890
SD31 Ytor av sten, tegel, big-plattor, asfalt	718	0	0	0	246	0	0	71	0	246	1 280 421	128 042
SD41 Inrättningar och inpasseringsanordningar	0	0	0	0	0	0	0	62	0	0	62 208	6 221
SD51 Lek- och idrottsutrustning	9	0	35	0	9	0	35	624	9	0	7 187 40	71 874
Summa:	916	16 578	1 020	29	378	279	24 127	7 478	6 778	275	57 856 011	5 785 601

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

