

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kemisten
Org nr: 794000-1915

2024-07-01 – 2025-06-30



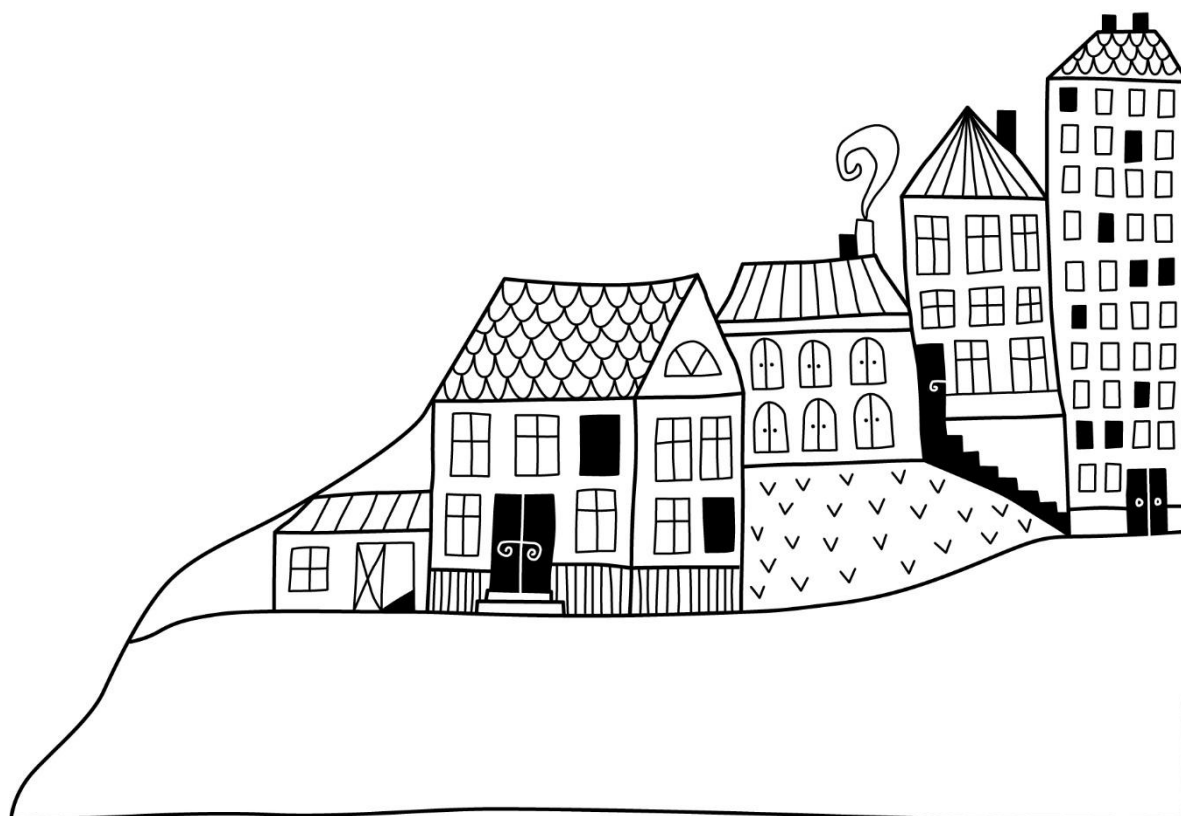
DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämμοordförande
- d) Anmälan av stämμοordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämμοordföranden 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) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kemisten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen 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 2024-05-31.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror på ökade intäkter samt minskade kostnader för underhåll. Däremot har kostnader för reparationer ökat till följd av vattenskador som uppstått under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 021 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 319 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övertvärden 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	Elbilsladdningsplatser
177	117	87	14

Bostäder bostadsrätt	18 695 m ²
Total bostadsarea	18 695 m²

Garagelokaler	1 624 m ²
Lokaler hyresrätt	406 m ²
Outhyrda lokaler	318 m ²
Total lokalarea	2 348 m²

Årets taxeringsvärde	328 971 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	302 317 000 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 2 772 tkr och planerat underhåll för 786 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 3 195 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 2 985 tkr (144 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	10 337
Installationer	252 363
Huskropp utvändigt	227 189
Markytor	134 058
Garage och p-platser	135 178
Övrigt	26 631

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	2025
Susanne Sjöberg	Sekreterare	2026
Tobias Sparrman	Vice ordförande	2026
Marcus Robertsson	Ledamot	2025
Maria Hillörn	Ledamot	2025
Christer Forsgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Helge Vinblad	Suppleant	2025
Elena Kitchaou	Suppleant	2025
Jesper Lagerström	Suppleant	2025
Nina Roukus	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Saga Palmgren, BDO Norr AB	Auktoriserad revisor	2025
Johan Liedholm	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Kynman	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Burman	2025
Eric Hillörn	2025
Troy Bentley	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 337 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 332 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 7,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,5 % från och med 2025-08-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 738 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

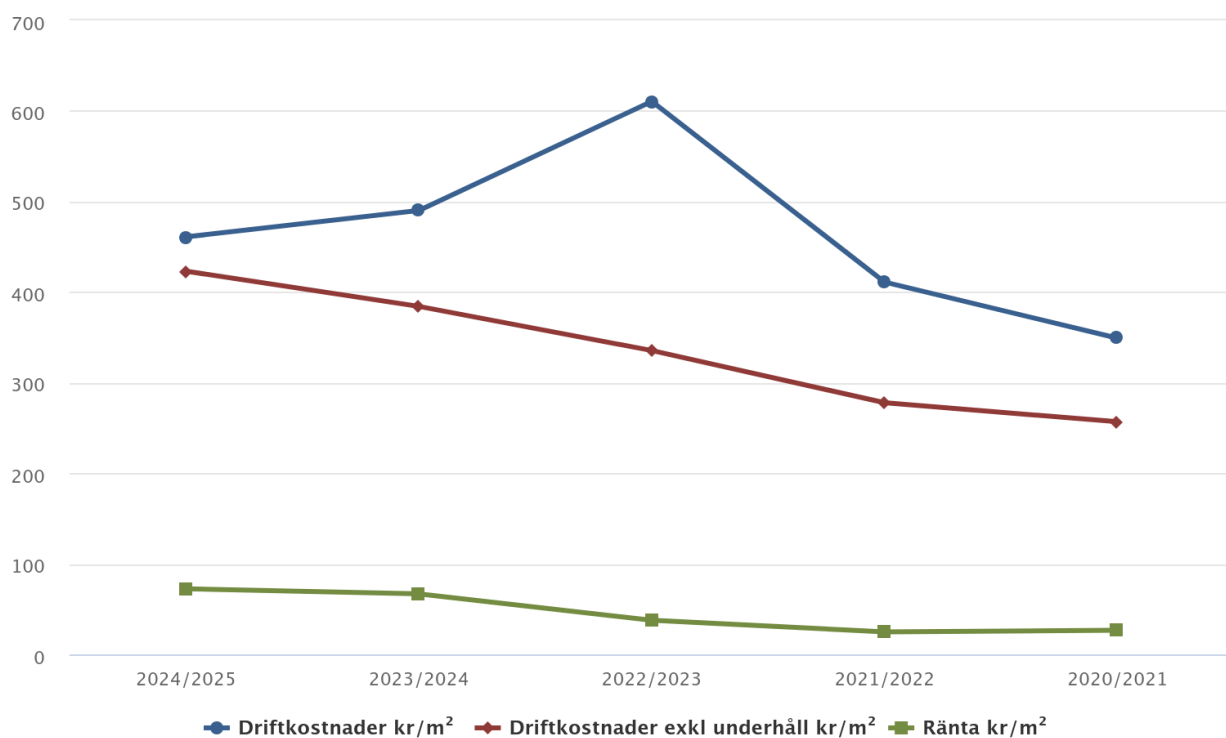
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	15 263	14 220	13 682	13 298	12 926
Resultat efter finansiella poster*	1 298	56	-2 692	1 626	2 208
Soliditet %*	-13	-16	-17	-10	-13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	765	715	687	669	651
Energikostnad kr/kvm*	172	180	135	129	124
Sparande kr/kvm*	150	153	191	255	241
Skuldsättning kr/kvm*	2 372	2 408	2 443	2 478	2 514
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 630	2 670	2 708	2 747	2 787
Räntekänslighet %*	3,4	3,7	3,9	4,1	4,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övertvärden 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.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 408 482	2 240 403	0	3 177 800	-14 383 481	55 980
Disposition enl. årsstämmobeslut					55 980	-55 980
Reservering underhållsfond				2 985 000	-2 985 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-785 756	785 756	
Årets resultat						1 297 583
Vid årets slut	1 408 482	2 240 403	0	5 377 044	-16 526 745	1 297 583

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 327 500
Årets resultat	1 297 583
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 985 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	785 756
Summa	-15 229 161

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-15 229 161**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 263 383	14 219 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	575 957	544 053
Summa rörelseintäkter		15 839 340	14 763 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 552 532	-10 156 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 233 579	-2 068 442
Personalkostnader	Not 6	-243 987	-222 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 398	-915 428
Summa rörelsekostnader		-13 051 496	-13 362 947
Rörelseresultat		2 787 843	1 400 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 486	39 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 501 746	-1 384 158
Summa finansiella poster		-1 490 260	-1 344 931
Resultat efter finansiella poster		1 297 583	55 980
Årets resultat		1 297 583	55 980

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 713 115	37 166 112
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 774 177	988 059
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	1 072 350
Summa materiella anläggningstillgångar		39 487 292	39 226 521
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 235 000	3 235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 235 000	3 235 000
Summa anläggningstillgångar		42 722 292	42 461 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	22 163	50 676
Övriga fordringar	Not 15	243 075	483 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	809 586	875 817
Summa kortfristiga fordringar		1 074 824	1 409 942
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 230 310	2 789 404
Summa kassa och bank		2 230 310	2 789 404
Summa omsättningstillgångar		3 305 134	4 199 346
Summa tillgångar		46 027 426	46 660 867

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 648 885	3 648 885	
Fond för yttre underhåll	5 377 044	3 177 800	
Summa bundet eget kapital	9 025 929	6 826 685	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-16 526 744	-14 383 481	
Årets resultat	1 297 583	55 980	
Summa fritt eget kapital	-15 229 161	-14 327 500	
Summa eget kapital	-6 203 232	-7 500 815	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 440 000	26 342 554
Summa långfristiga skulder		18 440 000	26 342 554
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 723 858	23 566 304
Leverantörsskulder	Not 19	901 179	2 044 297
Skatteskulder	Not 20	43 089	57 048
Övriga skulder	Not 21	225 348	229 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 897 185	1 922 458
Summa kortfristiga skulder		33 790 658	27 819 129
Summa eget kapital och skulder		46 027 426	46 660 867

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 787 843	1 400 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 021 398	915 428
	3 809 242	2 316 339
Erhållen ränta	32 129	18 428
Erlagd ränta	-1 521 202	-1 309 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 320 169	1 025 248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	314 474	-486 901
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 166 569	1 588 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 468 075	2 126 978
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-401 288	0
Investeringar i inventarier	-1 953 231	210 000
Investeringar i pågående byggnation	1 072 350	-1 072 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 282 169	-862 350
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-745 000	-722 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-745 000	-722 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-559 094	542 128
Likvida medel vid årets början	2 789 404	2 247 276
Likvida medel vid årets slut	2 230 310	2 789 404

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. Räkna 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Standardförbättringar bergvärme	Linjär	50
Standardförbättringar o markanläggning	Linjär	10-60
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	13 802 244	12 839 400
Hyror, lokaler	100 786	93 439
Hyror, garage	623 700	579 348
Hyror, p-platser	177 960	164 196
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 860	-15 362
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 176	-3 337
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 202	-39 851
Elavgifter	509 455	523 718
Övriga ersättningar	105 499	78 273
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-23	-20
Summa nettoomsättning	15 263 383	14 219 804

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Återvunna fordringar	0	3
Övriga rörelseintäkter	50 160	41 637
Försäkringsersättningar	525 797	502 413
Summa övriga rörelseintäkter	575 957	544 053

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	-785 756	-2 195 865
Reparationer	-2 772 271	-1 589 246
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-454 850	-426 220
Försäkringspremier	-355 334	-308 756
Kabel- och digital-TV	-375 059	-346 784
Återbäring från Riksbyggen	8 100	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 029	-113 613
Serviceavtal	-8 219	0
Obligatoriska besiktningar	-63 995	-112 380
Bevakningskostnader	-2 977	0
Snö- och halkbekämpning	-595 251	-725 076
Drift och förbrukning, övrigt	-16 827	-6 973
Förbrukningsinventarier	-51 771	-79 723
Vatten	-864 294	-822 335
Fastighetsel	-2 702 377	-2 914 530
Sophantering och återvinning	-482 945	-498 820
Förvaltningsarvode drift	-13 675	-19 221
Summa driftskostnader	-9 552 532	-10 156 942

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 944 124	-1 829 096
IT-kostnader	-11 940	-8 795
Arvode, yrkesrevisorer	-28 500	-27 875
Övriga försäljningskostnader	-16 660	-17 268
Övriga förvaltningskostnader	-54 707	-20 380
Kreditupplysningar	-30 341	-4 033
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 077	-37 113
Representation	-3 558	-41 000
Kontorsmateriel	-12 139	-21 971
Telefon och porto	-1 937	-700
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-205
Medlems- och föreningsavgifter	-19 600	-18 000
Konsultarvoden	-45 956	0
Bankkostnader	-9 420	-8 467
Övriga externa kostnader	-619	-33 538
Summa övriga externa kostnader	-2 233 579	-2 068 442

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-46 000	-46 000
Sammanträdesarvoden	-88 314	-84 204
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-60 192	-46 300
Sociala kostnader	-49 481	-45 631
Summa personalkostnader	-243 987	-222 135

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 810	-84 810
Avskrivningar tillkommande utgifter	-769 475	-755 673
Avskrivning Installationer	-167 113	-74 945
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 021 398	-915 428

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	5 812	36 331
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 532	1 107
Övriga ränteintäkter	2 142	1 789
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 486	39 228

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 501 746	-1 384 158
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 501 746	-1 384 158

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 259 237	23 259 237
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	38 816 280	38 816 280
Markanläggning	362 120	362 120
Markinventarier	68 200	68 200
	67 305 837	67 305 837
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	401 288	0
	401 288	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 707 125	67 305 837

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-21 563 294	-21 478 484
Tillkommande utgifter	-8 146 110	-7 390 437
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-68 200	-68 200
	-30 139 725	-29 299 241
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 810	-84 810
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-769 475	-755 673
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-854 285	-840 483
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 994 010	-30 139 725

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 611 132	1 695 943
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	30 301 983	30 670 170
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	324 000 000	298 000 000
Lokaler	4 971 000	4 317 000

Totalt taxeringsvärde	328 971 000	302 317 000
<i>varav byggnader</i>	<i>228 537 000</i>	<i>202 288 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 434 000</i>	<i>100 029 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	829 143	829 143
Installationer	3 147 273	3 357 273
	3 976 416	4 186 416
Årets anskaffningar		
Installationer	1 953 231	-210 000
	1 953 231	-210 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 929 647	3 976 416

Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-2 159 214	-2 084 269
	-2 988 357	-2 913 412

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-167 112	-74 945
	-167 112	-74 945

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-2 326 327	-2 159 214
	-3 155 470	-2 988 357

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 774 177	988 059
------------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 774 177	988 059

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Pågående ny- och ombyggnation	0	1 072 350
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	1 072 350

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 235 000	3 235 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 235 000	3 235 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	22 163	50 676
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 163	50 676

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	9 090
Skattekonto	243 075	80 152
Momsfordringar	0	174 706
Andra kortfristiga fordringar	0	219 501
Summa övriga fordringar	243 075	483 449

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	156	20 800
Förutbetalda försäkringspremier	187 723	167 611
Förutbetalt förvaltningsarvode	495 327	476 736
Förutbetald renhållning	15 116	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 176	92 044
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 088	118 627
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	809 586	875 817

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	98 407	1 189 598
Transaktionskonto	2 131 903	1 599 806
Summa kassa och bank	2 230 310	2 789 404

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	49 163 858	49 908 858
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-385 000	-655 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 338 858	-22 911 304
Långfristig skuld vid årets slut	18 440 000	26 342 554

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	4,01%	2025-01-28	5 527 500,00	-5 482 500,00	45 000,00	0,00
SWEDBANK	3,95%	2026-02-25	7 403 750,00	0,00	120 000,00	7 283 750,00
NORDEA	2,59%	2026-02-25	8 383 804,00	0,00	0,00	8 383 804,00
SWEDBANK	0,85%	2026-03-25	5 911 304,00	0,00	240 000,00	5 671 304,00
NORDEA	2,60%	2026-03-25	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	2,70%	2027-10-25	0,00	5 482 500,00	45 000,00	5 437 500,00
SWEDBANK	4,01%	2027-10-25	5 527 500,00	0,00	90 000,00	5 437 500,00
NORDEA	4,33%	2028-06-21	8 155 000,00	0,00	205 000,00	7 950 000,00
Summa			49 908 858,00	0,00	745 000,00	49 163 858,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 7 283 750 kr och 5 671 304 samt Nordea lån om 8 383 804 kr och 9 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	743 758	1 923 747
Ej reskontraförda leverantörsskulder	157 421	120 550
Summa leverantörsskulder	901 179	2 044 297

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	43 089	57 048
Summa skatteskulder	43 089	57 048

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	195 149	200 661
Mottagna depositioner	29 861	28 361
Skuld för moms	338	0
Summa övriga skulder	225 348	229 022

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	170 803	190 259
Upplupna driftskostnader	11 496	23 891
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 362	171 640
Upplupna elkostnader	150 364	153 393
Upplupna vattenavgifter	153 681	148 942
Upplupna kostnader för renhållning	89 931	83 846
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 800	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 490	8 169
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 239 258	1 124 317
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 897 185	1 922 458

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	56 089 000	56 089 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Peder Axensten

Susanne Sjöberg

Tobias Sparrman

Maria Hillörn

Marcus Robertsson

Christer Forsgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Johan Liedholm
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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 20,6 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 552 532	10 156 942
Övriga externa kostnader	2 233 579	2 068 442
Personalkostnader	243 987	222 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 021 398	915 428
Finansiella poster	1 490 260	1 344 931
Summa kostnader	14 541 757	14 707 877

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024-2025	2023-2024
Fastighetsskötsel extra	0	10 384
Rabatt/återbäring från RB	-8 100	-2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	15 029	113 613
Serviceavtal	8 219	0
Städ extra	13 675	8 838
Obligatoriska besiktningkostnader	7 399	2 380
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	56 596	110 000
Bevakningskostnader	2 977	0
Snö- och halkbekämpning	595 251	725 076
Rep bostäder utg för köpta tj	49 268	46 254
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 287	58 819
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	106 057	124 034
Rep installationer utg för köpta tj	117 565	135 494
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	106 717	92 522
Rep install utg för köpta tj Värme	40 107	119 061
Rep install utg för köpta tj Ventilation	27 853	36 422
Rep huskropp utg för köpta tj	25 588	19 069
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	663	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3 781	0
Rep markytor utg för köpta tj	121 758	78 384
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	91 924	65 593
Övriga Reparationer	23 356	78 329
Försäkringsskador	2 048 526	735 265
Vandalisering	4 822	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 337	0
UH installationer utg för köpta tj	58 985	780 972
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	42 418	6 250
UH installationer utg för köpta tj Värme	99 642	271 526
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	51 318	408 488
UH huskropp utg för köpta tj	227 189	415 598
UH Markytor utg för köpta tj	134 058	104 795
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	135 178	60 904
Underhåll Övrigt	26 631	147 331
Fastighetsel	2 702 377	2 914 530
Vatten	864 294	822 335
Avfallshantering	480 949	480 515
Extra sophämtning	1 996	18 305
Fastighetsförsäkring	355 334	308 756
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	375 059	346 784
Övriga fastighetskostnader	16 827	6 973
Fastighetsskatt	454 850	426 220
Förbrukningsinventarier	12 595	57 281
Förbrukningsmaterial	39 176	22 442
Summa driftkostnader	9 552 532	10 156 942

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kemisten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kemisten i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

