

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Kemisten
Org nr: 794000-1915



Styrelsens ord

Välkommen till Kemisten-stämman 2020!

Den annorlunda situation vi nu lever i gör att årets stämma blir lite annorlunda. Eftersom rekommendationerna ständigt förändras så planerar vi för två alternativ. Vi kommer att sätta upp information i alla trapphus senast några dagar innan stämman om vilket alternativ det blir, men tiden är kvällen 2020-12-02. Ett enkelt sätt att hålla sig uppdaterad är att vara med på e-postlistan. De två alternativen är:

– Ungefär som vanligt. För att minimera riskerna och göra det enklare att hålla avstånd så måste vi i detta fall begränsa antalet närvarande per lägenhet till en person. Ni som vill rösta, men inte vill gå, kan naturligtvis använda ett ombud. Våra stadgar säger att ett ombud måste vara medlem i föreningen (t.ex. en granne) eller nära släkt (t.ex. barn).

– Digitalt. Riksbyggen erbjuder ett verktyg för att kunna genomföra en stämma på ett korrekt vis. "Pratet" sker med något verktyg såsom Skype, Zoom, Teams etc. och omröstningar sker med Riksbyggens verktyg. För att säkerställa att man endast kan rösta om man är med i röstlängden så krävs inloggning med Bank-ID, så om du inte har Bank-ID ännu och vill vara säker på att du ska kunna rösta bör du gå till din bank och skaffa det.

Ja, det blir annorlunda i år och vi hoppas att ni har förståelse för att det kan kännas lite annorlunda. Det här är nytt för oss alla, även för oss i styrelsen. Styrelsen gick snabbt över till att hålla möten digitalt och det har fungerat bra. Vi hoppas och tror att om stämman blir digital ska den också gå bra.

Ekonomi

Föreningen har tidigare år legat lite efter med underhåll, vilket har inneburit att vi under ett antal år sett oss tvungna att genomföra ett antal projekt – nu senast fasadprojektet (visst blev det fint!). Projekt innebär utgifter, utgifter innebär högre lån, högre lån innebär högre räntor och amorteringar vilket innebär högre månadsavgift. Inget konstigt med det. Därför såg vi oss tvungna att höja avgiften med 5% nu i somras och 3% året därefter. Men jämfört med andra föreningar ligger vi inte högt, faktiskt lägre än de flesta säger vår ekonom. Detta leder dock inte helt osökt in på nästa punkt...

Fler lägenheter?

Förra årets stämma sade nej till styrelsens förslag om att bygga lägenheter i de utrymmen som idag inte används i någon större utsträckning. Vi hoppas att vi i styrelsen tog till oss av de argument vi fick höra då och kommer vid årets stämma lägga fram ett reviderat förslag, där t.ex. inte lika många utrymmen tas i anspråk. Vi tror på grundidén, att detta långsiktigt ger en bättre ekonomi för föreningen om vi istället för att låta uppvärmda ytor stå mer eller mindre oanvända kan göra så att vi blir fler som delar på de gemensamma kostnaderna. Innan stämman informerar vi om förslaget vid ett särskilt möte och vi kommer att ge möjlighet till ett besök i en lägenhet liknande de som vi skulle kunna bygga.

Anledningen till att vi redan vid årets stämma återkommer med ett nytt förslag är att det är sista chansen. När vi sökte bygglov gjorde kommunen avsteg från vissa regler för att på så vis kunna förtäta. Det har man slutat med, så då vårt nuvarande bygglov går ut har vi ingen möjlighet att få ett liknande bygglov igen.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Onsdag den 2 december 2020 kl 18:00

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmodförande
- d) Anmälan av stämmodförandens val av stämmodsekreterare
- e) Val av en person som jämte stämmodföranden 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:
"Får styrelsen gå vidare i linje med det föreslagna projektet och bygga upp till 17 lägenheter i outnyttjade lokaler?"
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- u) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Underhållsplan



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kemisten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror främst på lägre kostnader för underhåll och fastighetsel. Kostnaderna för reparationer och snö- och halkbekämpning har också minskat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 875 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 998 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	75

Total bostadsarea 18 695 m²

Total lokalarea ((som omfattas hyresintäkter) 606 m²

Årets taxeringsvärde 268 024 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 268 024 000 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 1 054 tkr och planerat underhåll för 1 270 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 72 600 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 420 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	10 tkr
Installationer	519 tkr
Huskropp utvändigt	350 tkr
Markytor	295 tkr
Övrigt underhåll	96 tkr

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	2021
Maj Burman	Sekreterare	2020
Bo Andersson	Vice ordförande	2020
Sadia Ibrahim Mohamed	Ledamot	2021
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Robertsson	Suppleant	2021
Elena Kitchaou	Suppleant	2021
Thomas Kieselbach	Suppleant	2020
Christoffer Sjölund	Suppleant	2020
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Tobias Sparrman	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Urban Backman	2020	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Dan Vinblad	2020	
Susanne Sjöberg	2020	
Margareta Jonsson	2020	

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 349 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 355 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 3,0 %.

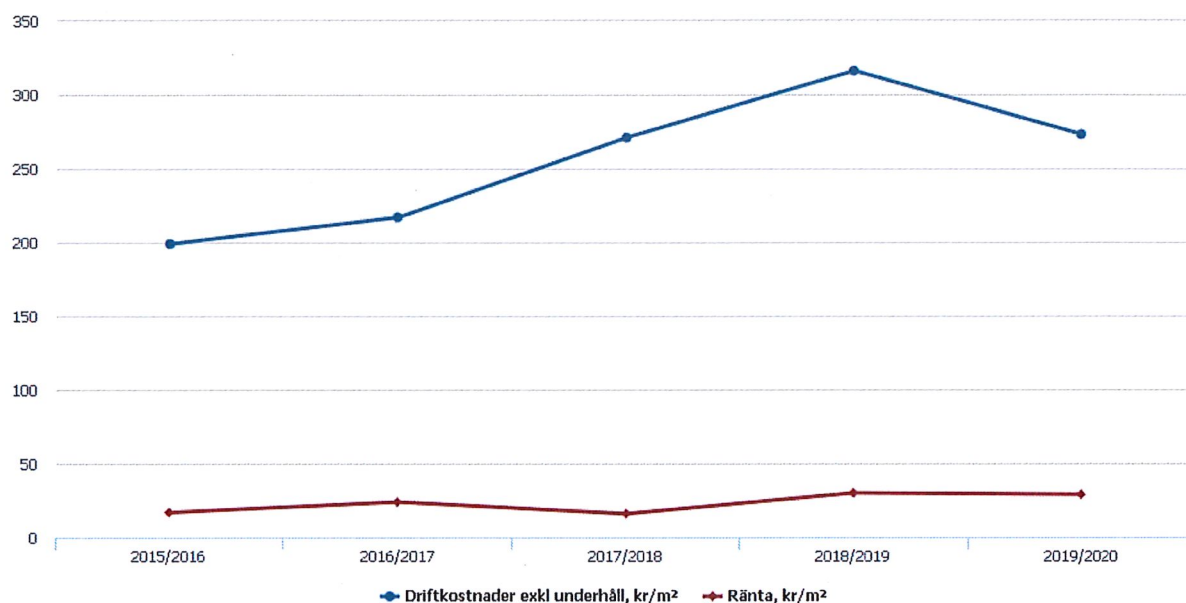
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 588 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	12 259	11 914	11 564	11 545	11 207
Resultat efter finansiella poster	2 123	-22 255	-5 208	3 473	3 278
Soliditet %	-18	-22	23	31	24
Likviditet %	132	51	285	790	321
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	273	316	271	217	199
Ränta, kr/m ²	29	30	16	24	17
Lån, kr/m ²	2 799	2 687	1 844	1 874	1 763

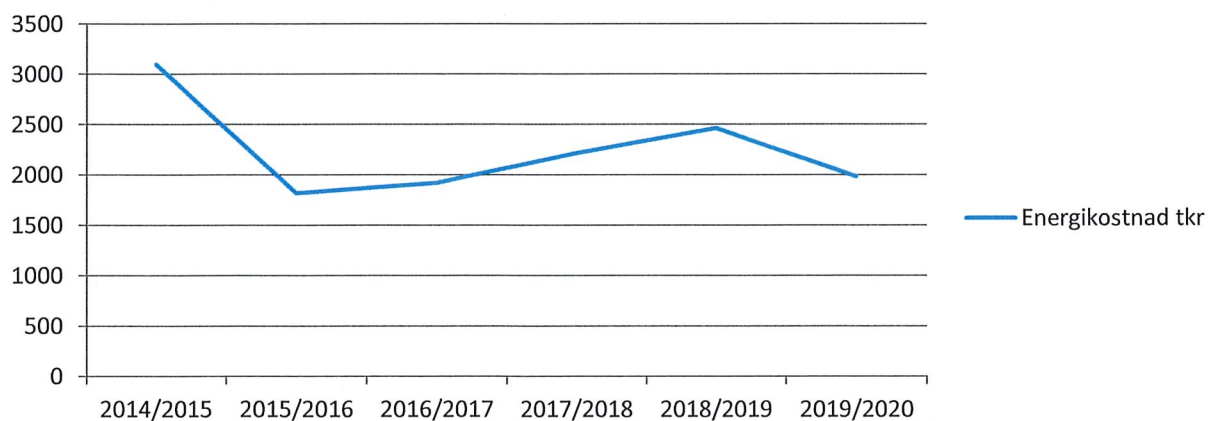


Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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. 🦋

Energikostnad tkr



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 408 482	2 240 403	0	0	7 783 898	-22 254 954
Disposition enl. årsstämmobeslut					-22 254 954	22 254 954
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 270 230	1 270 230	
Årets resultat						2 123 233
Vid årets slut	1 408 482	2 240 403	0	2 229 770	-16 700 826	2 123 233

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 471 057
Årets resultat	2 123 233
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 270 230
Summa	-14 577 593

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 577 593**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 259 480	11 913 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 440	114 655
Summa rörelseintäkter		12 362 920	12 028 359
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 545 132	-30 468 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 080 677	-2 407 159
Personalkostnader	Not 6	-179 341	-189 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-874 615	-954 138
Summa rörelsekostnader		-9 679 764	-34 019 786
Rörelseresultat		2 683 156	-21 991 427
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	310 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 016	8 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-563 939	-582 475
Summa finansiella poster		-559 923	-263 527
Resultat efter finansiella poster		2 123 233	-22 254 954
Årets resultat		2 123 233	-22 254 954

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 122 154	40 976 978
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	44 073	63 864
Summa materiella anläggningstillgångar		40 166 227	41 040 842
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		43 401 227	44 275 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 009	10 226
Övriga fordringar	Not 15	56 931	46 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	869 161	300 560
Summa kortfristiga fordringar		927 101	356 798
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 334 373	3 909 052
Summa kassa och bank		3 334 373	3 909 052
Summa omsättningstillgångar		4 261 473	4 265 850
Summa tillgångar		47 662 701	48 541 693

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 648 885	3 648 885
Fond för yttre underhåll	2 229 770	0
Summa bundet eget kapital	5 878 655	3 648 885
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-16 700 827	7 783 898
Årets resultat	2 123 233	-22 254 954
Summa fritt eget kapital	-14 577 593	-14 471 057
Summa eget kapital	-8 698 938	-10 822 172
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	53 134 544
Summa långfristiga skulder		53 134 544
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	887 000
Leverantörsskulder	Not 19	736 391
Övriga skulder	Not 20	341 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 262 060
Summa kortfristiga skulder		3 227 095
Summa eget kapital och skulder	47 662 701	48 541 693

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. 🐼

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 001 864	10 666 176
Hyrer, bostäder	0	231
Hyrer, lokaler	82 629	103 556
Hyrer, garage	489 753	475 985
Hyrer, p-platser	76 964	75 091
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-68	-17 540
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-229	-15 181
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-444	-4 727
Elavgifter	609 011	630 113
Summa nettoomsättning	12 259 480	11 913 704

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	0	150
Övriga ersättningar	64 861	82 295
Fakturerade kostnader	3 060	6 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	9
Övriga rörelseintäkter	20 950	18 779
Försäkringsersättningar	14 578	7 121
Summa övriga rörelseintäkter	103 440	114 655

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 270 230	-24 362 825
Reparationer	-1 054 030	-1 347 749
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-366 055	-353 835
Försäkringspremier	-214 106	-194 987
Kabel- och digital-TV	-429 103	-252 439
Pcb/Radonsanering	-15 250	0
Återbäring från Riksbyggen	0	35 000
Serviceavtal	-15 975	0
Obligatoriska besiktningar	-50 903	-8 800
Bevakningskostnader	-22 633	-54 360
Snö- och halkbekämpning	-147 000	-314 849
Drift och förbrukning, övrigt	-4 373	-21 157
Förbrukningsinventarier	-16 623	-35 085
Vatten	-607 951	-564 139
Fastighetsel*	-1 987 465	-2 468 209
Sophantering och återvinning	-335 264	-352 089
Förvaltningsarvode drift	-8 172	-173 175
Summa driftkostnader	-6 545 132	-30 468 698

*Den energimängd som beräknats gå till värmeproduktion för år 2019 är 1 216 053 kWh av 2 078 840 kWh. I beräkningen är det beräknat att hushållsel och fastighetsel är likvärdig idag som den var innan installationen av bergvärmes.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 932 632	-1 951 570
IT-kostnader	-5 916	-182 350
Arvode, yrkesrevisor	-21 875	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-12 012	-25 288
Kreditupplysningar	-9 885	-14 615
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 466	-57 089
Kontorsmateriel	-18 901	-14 040
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-816	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 800	-38 540
Konsultarvoden	0	-18 513
Bankkostnader	-2 790	-1 090
Övriga externa kostnader	-9 585	-82 564
Summa övriga externa kostnader	-2 080 677	-2 407 159

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-36 000	-64 000
Sammanträdesarvoden	-64 270	-69 378
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 314	-21 100
Sociala kostnader	-29 757	-35 314
Summa personalkostnader	-179 341	-189 792

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 810	-84 810
Avskrivningar tillkommande utgifter	-770 013	-790 341
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	8 546
Avskrivning Installationer	-19 791	-87 532
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-874 615	-954 138

FW

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	310 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	310 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 773	7 929
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	243	459
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 016	8 388

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-563 939	-582 475
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-563 939	-582 475

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 259 237	23 259 237
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	38 414 785	30 495 571
Markanläggning	362 120	362 120
Markinventarier	68 200	68 200
	66 904 342	58 985 128
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	7 919 214
	0	7 919 214
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 904 342	66 904 342
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 139 243	-21 054 432
Tillkommande utgifter	-4 357 801	-3 567 460
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-68 200	-68 200
	-25 927 364	-25 052 212
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 810	-84 810
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-770 013	-790 341
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-854 823	-875 151
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 782 187	-25 927 363
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 122 154	40 976 978
Varav		
Byggnader	2 035 184	2 119 994
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	33 286 970	34 056 984
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	265 000 000	265 000 000
Lokaler	3 024 000	3 024 000
Totalt taxeringsvärde	268 024 000	268 024 000
<i>varav byggnader</i>	<i>168 911 000</i>	<i>168 911 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>99 113 000</i>	<i>99 113 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
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	-829 143	-837 689
Installationer	-1 852 378	-1 764 846
	-2 681 521	-2 602 535
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	8 546
Installationer	-19 791	-87 532
	-19 791	-78 986
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-1 872 169	-1 852 378
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 701 312	-2 681 521
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 073	63 864
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	44 073	63 864

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 235 000	3 235 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	3 235 000	3 235 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 009	9 788
Kundfordringar	0	438
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 009	10 226

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	56 931	35 740
Fordringar hos leverantörer	0	10 273
Summa övriga fordringar	56 931	46 013

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	107 867	106 239
Förutbetalda driftkostnader	4 876	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	477 813	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	96 938	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 667	194 321
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	869 161	300 560

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	700	77
Bankmedel	1 518 957	1 316 122
Transaktionskonto	1 814 716	2 592 853
Summa kassa och bank	3 334 373	3 909 052

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	54 021 544	51 867 294
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-887 000	-875 750
Långfristig skuld vid årets slut	53 134 544	50 991 544

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,20%	2019-10-28	4 962 500,00	-4 943 750,00	18 750,00	0,00
NORDEA	1,30%	2020-04-15	9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,30%	2020-04-30	8 383 804,00	-8 383 804,00	0,00	0,00
NORDEA	1,30%	2020-06-30	9 180 000,00	-8 975 000,00	205 000,00	0,00
SWEDBANK	1,06%	2020-08-28	0,00	7 943 750,00	60 000,00	7 883 750,00
SWEDBANK	1,30%	2021-03-25	7 111 304,00	0,00	240 000,00	6 871 304,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-04-30	1 319 686,00	0,00	142 000,00	1 177 686,00
SWEDBANK	1,20%	2022-10-25	5 955 000,00	0,00	90 000,00	5 865 000,00
NORDEA	0,78%	2023-06-21	0,00	8 975 000,00	0,00	8 975 000,00
SWEDBANK	1,39%	2023-10-25	5 955 000,00	0,00	90 000,00	5 865 000,00
NORDEA	1,00%	2024-04-17	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	1,00%	2025-04-16	0,00	8 383 804,00	0,00	8 383 804,00
Summa			51 867 294,00	3 000 000,00	845 750,00	54 021 544,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 887 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 548 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 49 586 544 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	736 391	191 412
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	49 450
Summa leverantörsskulder	736 391	240 862

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	316 433	321 263
Mottagna depositioner	18 961	17 461
Skuld för moms	1 472	0
Avräkning hyror och avgifter	4 779	4 560
Summa övriga skulder	341 644	343 284

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	74 596	79 559
Upplupna driftskostnader	3 731	89 465
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 896	5 691 979
Upplupna elkostnader	89 537	123 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 449
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 068 300	877 422
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 262 060	6 912 424

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	56 089 000	53 475 200

Not 22 Eventualförpliktelser

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

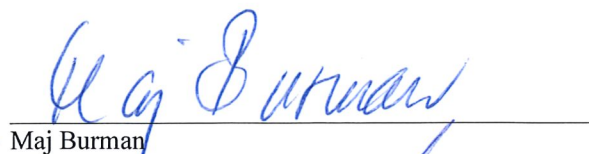
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

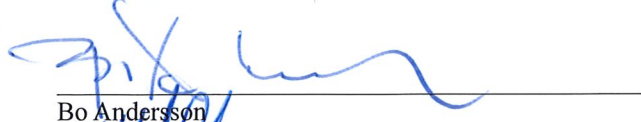
Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

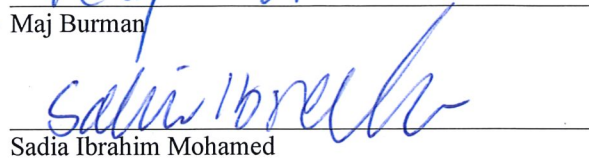
Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-10-30
Ort och datum


Peder Axénsten


Maj Burman

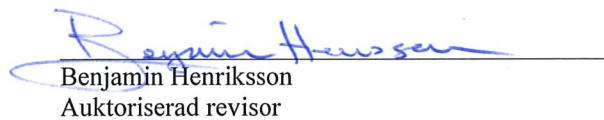

Bo Andersson

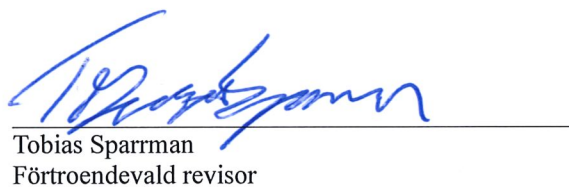

Sadia Ibrahim Mohamed


Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-06

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Tobias Sparrman
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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 2019-07-01—2020-06-30 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 förlöpande 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 6 november - 2020

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Tobias Sparrman
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.

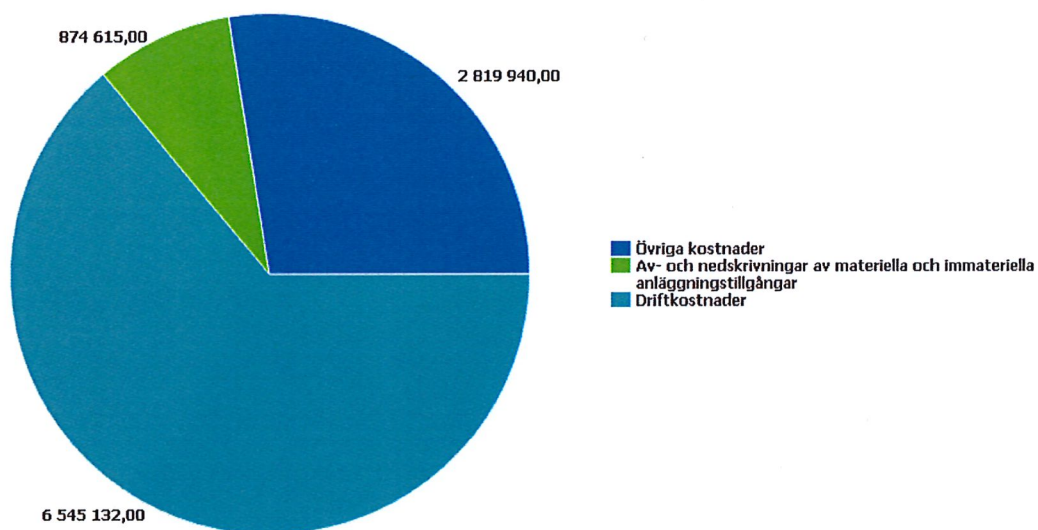
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

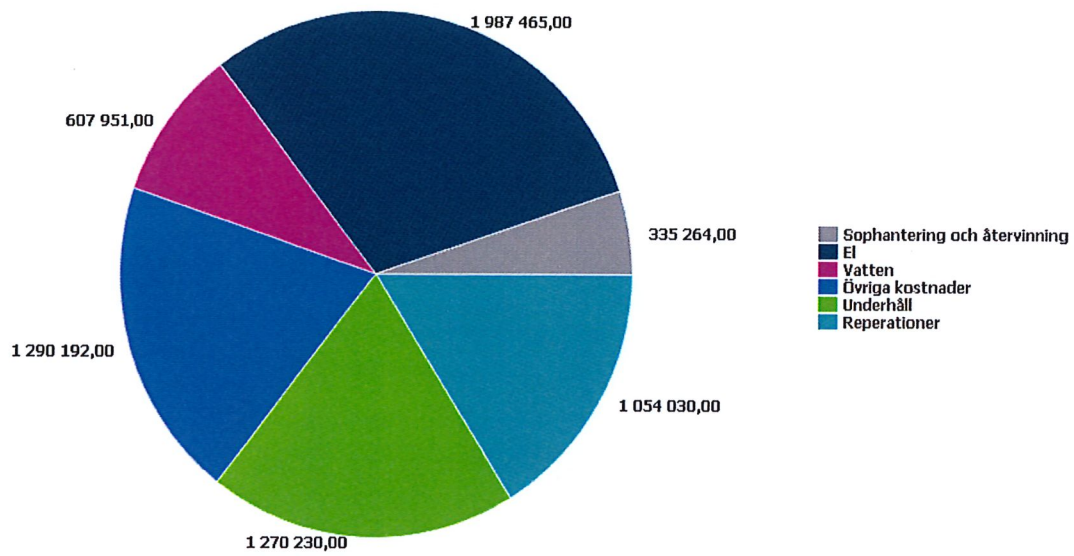
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 545 132	30 468 698
Övriga externa kostnader	2 080 677	2 407 159
Personalkostnader	179 341	189 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	874 615	954 138
Finansiella poster	559 923	263 527
Summa kostnader	10 239 687	34 283 313



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2 988	108 832
Pcb/radon	15 250	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-35 000
Serviceavtal	15 975	0
Inre skötsel/städ extra	5 184	64 343
Obligatoriska besiktningskostnader	50 903	3 805
Hissbesiktning	0	4 995
Bevakningskostnader	22 633	54 360
Snö- och halkbekämpning	147 000	314 849
Rep bostäder utg för köpta tj	6 234	13 704
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 002	28 341
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	33 726	76 328
Rep installationer utg för köpta tj	59 445	27 193
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	40 132	121 039
Rep install utg för köpta tj Värme	52 568	8 713
Rep install utg för köpta tj Ventilation	29 523	40 804
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	36 309
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1 036
Rep huskropp utg för köpta tj	330 224	241 543
Rep markytor utg för köpta tj	135 898	212 555
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	90 962	89 462
Övriga Reparationer	64 261	62 263
Vattenskador	207 055	388 458
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 372	0
UH installationer utg för köpta tj	53 260	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	99 559	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	310 829	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	55 384	0
UH huskropp utg för köpta tj	349 194	24 191 428
UH Markytor utg för köpta tj	295 282	45 224
Underhåll Övrigt	96 350	126 173
Fastighetsel	1 987 465	2 468 209
Vatten	607 951	564 139
Sophämtning	335 264	347 622
Extra sophämtning	0	4 467
Fastighetsförsäkring	214 106	194 987
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	429 103	252 439
Övriga fastighetskostnader	4 373	21 157
Fastighetsskatt	366 055	353 835
Förbrukningsmaterial	16 623	35 085
Summa driftkostnader	6 545 132	30 468 698



Underhållsplan sammandrag 10 år

212302 RBF Kemisten

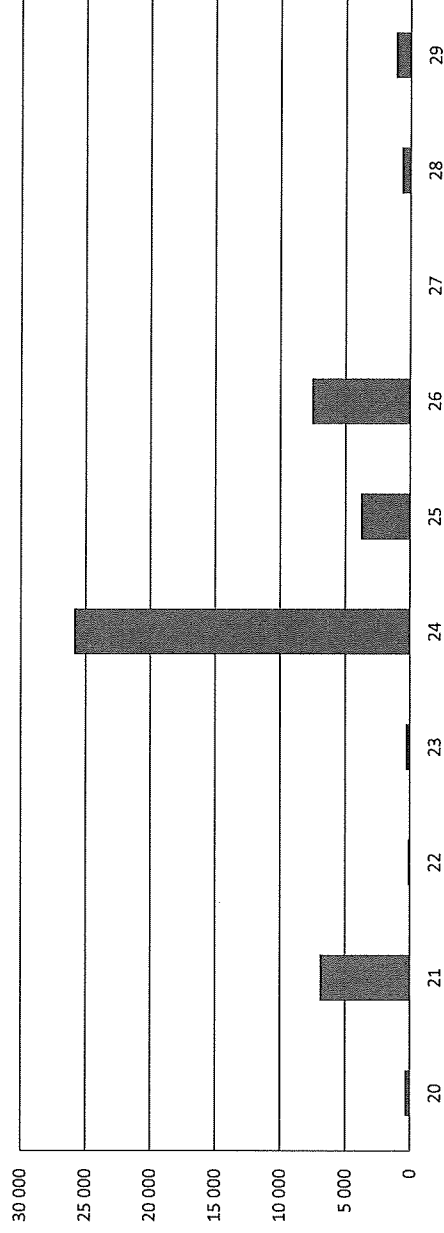
212302 RBF Kemisten - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2020
Prioritet:
HLUV/LU:
P/I/K/IU:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och byggherrekostnader

20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	Kostnad för perioden	Kostnad per år
377	6 930	142	304	25 866	3 797	7 557	29	676	1 194	46 870 378	4 687 038

Underhållskostnad



Underhållsplan 10 år

212302 RBF Kemisten

212302 RBF Kemisten - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2020
Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och byggherrekostnader
PII/KI/II: Ingen
Objektnivå: Detaljering: Aff-rubrik

	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC21 Yttertak skärmtak o d	2	833	0	0	0	0	0	0	0	0	834 860	83 486
SC22 Fasad, balkonger, loftgångar, altaner, terrasser, fönster, fönsterdörrar	76	0	0	0	0	0	0	0	249	155	479 193	47 919
SC23 Entréer, portar mm.	211	0	0	0	0	5	0	0	1	41	257 834	25 783
SC32 Gemensamma utrymmen	0	709	96	0	0	954	189	0	310	0	2 257 852	225 785
SC34 Övriga utrymmen	0	4 295	0	0	0	574	25	0	19	14	4 925 586	492 559
SC41 VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät mm i mark	0	0	0	0	0	0	7 033	0	0	0	7 032 873	703 287
SC43 Avloppsvattensystem i byggnad	0	0	0	0	15 228	0	0	0	0	0	15 228 000	1 522 800
SC47 Luftbehandlingsystem	8	0	8	275	65	31	8	0	8	125	529 036	52 904
SC50 Elsystem	15	0	0	0	0	8	0	0	0	0	22 680	2 268
SC51 System för eldistribution	0	0	0	0	9 981	0	0	0	23	0	10 003 915	1 000 392
SC52 Belysningsystem	0	0	0	0	526	0	0	0	0	0	526 220	52 622
SC62 Tele- och datakommunikationssystem	0	0	0	0	0	1 063	0	0	0	831	1 894 185	189 419
SD21 Gräsytor	0	0	0	0	0	316	0	0	0	0	315 900	31 590
SD23 Planteringsytor	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	288 900	28 890
SD31 Ytor av sten, tegel, bitg-plattor, asfalt	0	1 063	0	0	0	77	264	0	0	0	1 404 025	140 403
SD41 Inläggningar och inpasseringsanordningar	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	62 208	6 221
SD51 Lek- och idrottsutrustning	37	0	9	0	37	680	9	0	37	0	807 111	80 711
Summa:	377	6 930	142	304	25 866	3 797	7 557	29	676	1 194	46 870 378	4 687 038

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



”