

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Kemisten
Org nr: 794000-1915



Styrelsens ord

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Måndag den 21 november 2022 kl 18:00
Nya Ålidhemsskolan Södras matsal

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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

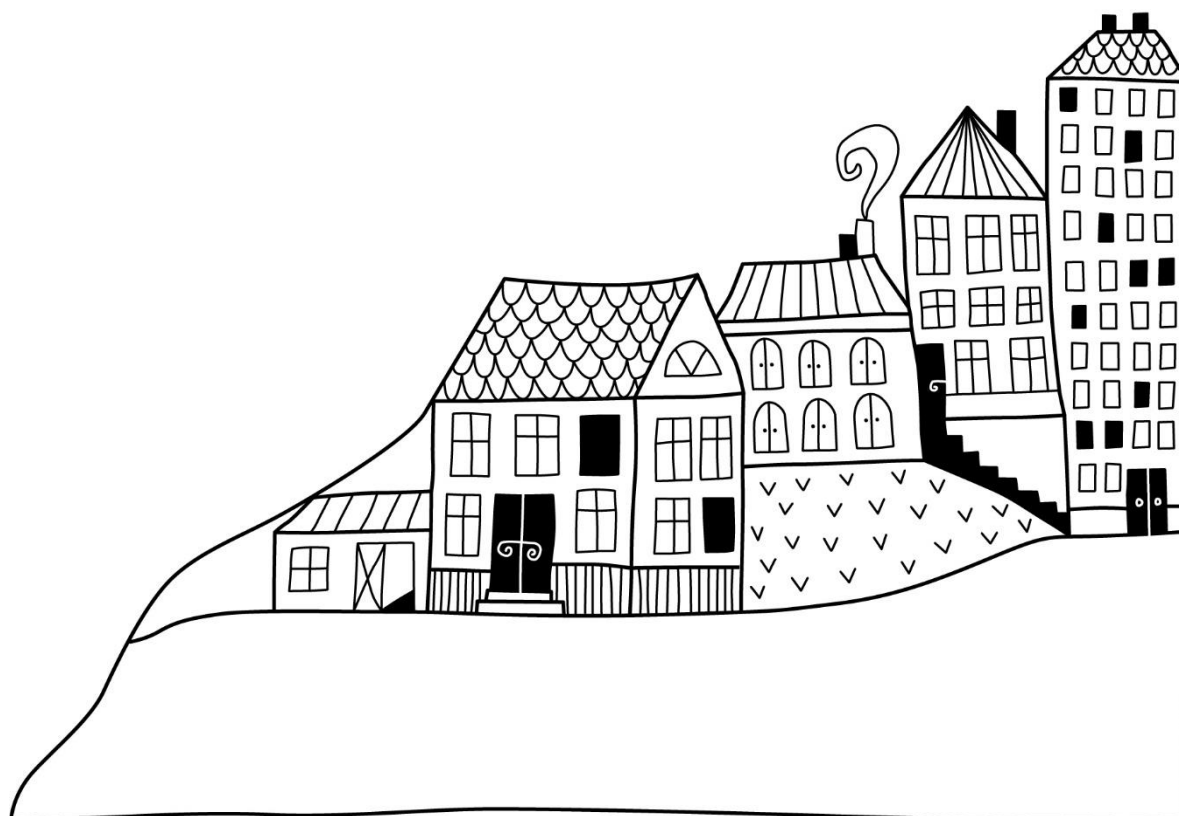
Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Underhållsplan



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kemisten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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 2019-03-04.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror på ökade driftkostnader. Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Enligt utlåtande från FAR (föreningen auktoriserade revisorer) ska lån som förfaller under kommande räkenskapsår numera redovisas som kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 907 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 534 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övernärden 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	76	10

Total bostadsarea	18 695 m ²
Total lokalarea	724 m ²
Uthyrda lokaler	406 m ²
Outhyrda lokaler	318 m ²
Årets taxeringsvärde	302 317 000 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 1 334 tkr och planerat underhåll för 2 760 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 88 800 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 960 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 223 261
Huskropp utvändigt	18 107
Markytor	1 397 006
Garage och p-platser	24 938
Övrigt	97 075

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	2023
Susanne Sjöberg	Sekreterare	2022
Tobias Sparrman	Vice ordförande	2022
Marcus Robertsson	Ledamot	2023
Christoffer Sjölund	Ledamot	2022
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Helge Vinblad	Suppleant	2023
Lars Ålevik	Suppleant	2023
Patrik Lundholm	Suppleant	2022
Sofia Hedendahl	Suppleant	2022
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Bo Andersson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Kynman	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elena Kitchaou	2022
Johan Liedholm	2022

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 353 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 349 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 3,0 %.

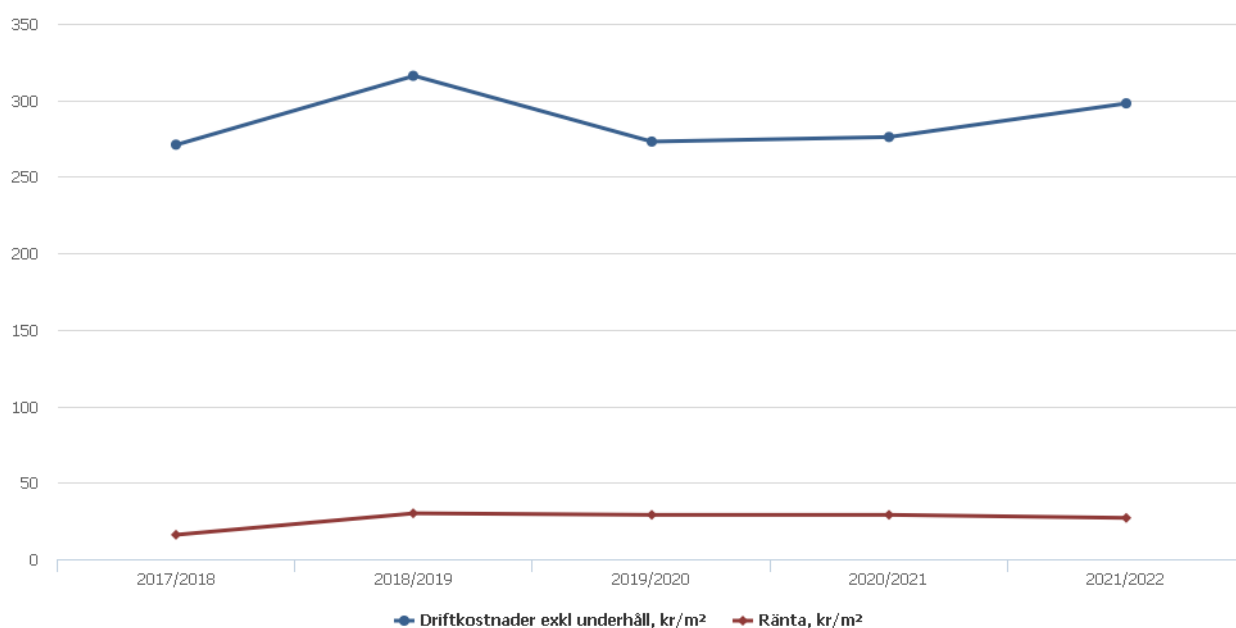
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Flerårsöversikt

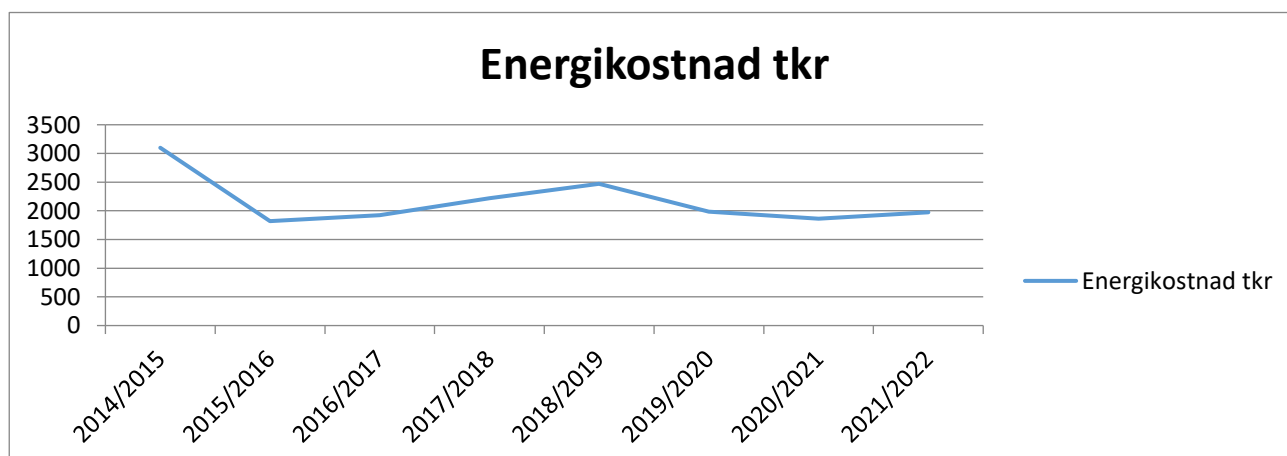
Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	13 216	12 854	12 259	11 914	11 564
Resultat efter finansiella poster	1 626	2 208	2 123	-22 255	-5 208
Soliditet %	-10	-13	-18	-22	23
Likviditet % (exklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2022-2023)	168	139	132	51	285
Likviditet % (inklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2022-2023)	29	-	-	-	-
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	298	276	273	316	271
Ränta, kr/m ²	27	29	29	30	16
Lån, kr/m ²	2 661	2 699	2 799	2 687	1 844



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.



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	3 817 204	-16 165 027	2 208 249
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 208 249	-2 208 249
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 760 387	2 760 387	
Årets resultat						1 626 328
Vid årets slut	1 408 482	2 240 403	0	4 556 817	-14 696 391	1 626 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 956 778
Årets resultat	1 626 328
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 760 387
Summa	-13 070 063

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 13 070 063**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 215 813	12 853 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	351 181	402 006
Summa rörelseintäkter		13 566 994	13 255 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 518 763	-7 235 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 047 282	-2 432 704
Personalkostnader	Not 6	-274 852	-270 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-907 184	-873 528
Summa rörelsekostnader		-11 748 081	-10 812 201
Rörelseresultat		1 818 914	2 443 708
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	310 560	310 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 777	7 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-513 923	-553 751
Summa finansiella poster		-192 586	-235 459
Resultat efter finansiella poster		1 626 328	2 208 249
Årets resultat		1 626 328	2 208 249

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 442 907	39 267 331
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 383 639	988 540
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	28 551	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 855 098	40 255 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	3 235 000	3 235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 235 000	3 235 000
Summa anläggningstillgångar		43 090 098	43 490 871
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 281	5 815
Övriga fordringar	Not 16	42 004	51 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	848 805	854 288
Summa kortfristiga fordringar		892 090	911 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 675 621	4 020 043
Summa kassa och bank		6 675 621	4 020 043
Summa omsättningstillgångar		7 567 711	4 931 864
Summa tillgångar		50 657 808	48 422 735

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 648 885	3 648 885	
Fond för yttre underhåll	4 556 817	3 817 204	
Summa bundet eget kapital	8 205 702	7 466 089	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-14 696 391	-16 165 027	
Årets resultat	1 626 328	2 208 249	
Summa fritt eget kapital	-13 070 063	-13 956 778	
Summa eget kapital	-4 864 361	-6 490 689	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	29 130 108	51 353 858
Summa långfristiga skulder		29 130 108	51 353 858
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 223 750	745 000
Leverantörsskulder	Not 20	2 525 004	1 173 257
Övriga skulder	Not 21	352 058	334 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 291 250	1 306 774
Summa kortfristiga skulder		26 392 061	3 559 565
Summa eget kapital och skulder		50 657 808	48 422 735

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021-2022 som kortfristig skuld. Jämförelseårens siffror har inte räknats om.

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
Tillkommande utgifter (standardförbättringar) bergvärme	Linjär	50
Tillkommande utgifter (standardförbättringar) och 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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 986 044	11 636 748
Hyror, lokaler	87 348	86 677
Hyror, garage	540 540	518 136
Hyror, p-platser	93 210	79 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 269	-82
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 670	-103
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 776	-1 470
Elavgifter	526 386	534 797
Summa nettoomsättning	13 215 813	12 853 903

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	81 856	71 408
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-4
Övriga rörelseintäkter	30 579	142 231
Försäkringsersättningar	238 758	188 011
Summa övriga rörelseintäkter	351 181	402 006

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-2 760 387	-1 912 566
Reparationer	-1 334 408	-899 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-400 135	-373 105
Försäkringspremier	-251 406	-228 273
Kabel- och digital-TV	-288 071	-367 908
Återbäring från Riksbyggen	26 000	22 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 225	0
Serviceavtal	0	-16 923
Obligatoriska besiktningar	-6 600	-7 839
Bevakningskostnader	-16 037	-4 876
Snö- och halkbekämpning	-383 960	-491 548
Drift och förbrukning, övrigt	-21 079	-21 751
Förbrukningsinventarier	-35 356	-22 852
Vatten	-708 998	-697 444
Fastighetsel	-1 974 344	-1 862 490
Sophantering och återvinning	-359 730	-347 098
Förvaltningsarvode drift	-2 026	-3 969
Summa driftskostnader	-8 518 763	-7 235 146

*Den energimängd som uppmätts gå till värmeproduktion för år 2021 är 1 151 889 kWh/år av 1 939 463 kWh/år. Det betyder att hushållsel och fastighetsel är 787 574 kWh/år för 2021.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 911 250	-1 911 250
IT-kostnader	-5 930	-5 916
Arvode, yrkesrevisorer	-22 875	-22 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 412	-8 188
Kreditupplysningar	-3 603	-4 444
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 502	-66 856
Kontorsmateriel	-10 265	-31 558
Medlems- och föreningsavgifter	-18 800	-9 400
Konsultarvoden	0	-366 788
Bankkostnader	-3 300	-2 796
Övriga externa kostnader	-5 345	-3 260
Summa övriga externa kostnader	-2 047 282	-2 432 704

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-129 565	-122 182
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 600	-55 600
Sociala kostnader	-59 687	-53 042
Summa personalkostnader	-274 852	-270 824

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

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 810	-84 810
Avskrivningar tillkommande utgifter	-739 613	-770 013
Avskrivning Installationer	-82 760	-18 704
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-907 184	-873 528

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	310 560	310 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	310 560	310 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 217	7 595
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	560	137
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 777	7 732

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-513 923	-553 751
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-513 923	-553 751

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 259 237	23 259 237
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	38 414 785	38 414 785
Markanläggning	362 120	362 120
Markinventarier	68 200	68 200
	66 904 342	66 904 342
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 904 342	66 904 342
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 308 863	-21 224 053
Tillkommande utgifter	-5 897 828	-5 127 815
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-68 200	-68 200
	-27 637 011	-26 782 188
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 810	-84 810
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-739 613	-770 013
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-824 423	-854 823
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 461 434	-27 637 011
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 442 907	39 267 331
Varav		
Byggnader	1 865 563	1 950 374
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	31 777 344	32 516 957
Markinventarier	0	0
*Tillkommande utgifter är lika med standardförbättringar		
Taxeringsvärden		
Bostäder	298 000 000	265 000 000
Lokaler	4 317 000	3 024 000
	302 317 000	268 024 000
<i>varav byggnader</i>	<i>202 288 000</i>	<i>168 911 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 029 000</i>	<i>99 113 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	829 143	829 143
Installationer	2 879 413	1 916 242
	3 708 556	2 745 385
Årets anskaffningar		
Installationer	477 860	963 171
	477 860	963 171
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 186 416	3 708 556
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-1 890 873	-1 872 169
	-2 720 016	-2 701 312
Årets avskrivningar		
Installationer	-82 760	-18 704
	-82 760	-18 704
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-1 973 634	-1 890 873
	-2 802 777	-2 720 016
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 383 639	988 540
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 383 639	988 540

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Pågående om- och tillbyggnader	28 551	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	28 551	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-06-30	2021-06-30
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 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 281	5 815
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 281	5 815

Not 16 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	42 004	40 600
Momsfordringar	0	11 118
Summa övriga fordringar	42 004	51 718

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	125 811	125 594
Förutbetalt förvaltningsarvode	477 813	477 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 955	70 549
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 226	180 333
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	848 805	854 288

Not 18 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	4 531 597	2 324 040
Transaktionskonto	2 144 024	1 696 002
Summa kassa och bank	6 675 621	4 020 043

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	51 353 858	52 098 858
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 000	-745 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 893 750	0
Långfristig skuld vid årets slut	29 130 108	51 353 858

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,37%	2022-08-28	7 763 750,00	0,00	120 000,00	7 643 750,00
SWEDBANK	1,20%	2022-10-25	5 775 000,00	0,00	90 000,00	5 685 000,00
NORDEA	0,78%	2023-06-21	8 770 000,00	0,00	205 000,00	8 565 000,00
SWEDBANK	1,39%	2023-10-25	5 775 000,00	0,00	90 000,00	5 685 000,00
NORDEA	1,00%	2024-04-17	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	1,00%	2025-04-16	8 383 804,00	0,00	0,00	8 383 804,00
SWEDBANK	0,85%	2026-03-25	6 631 304,00	0,00	240 000,00	6 391 304,00
Summa			52 098 858,00	0,00	745 000,00	51 353 858,00

*Senast kända räntesatser

Som nytt för i år så måste föreningen redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 7 643 750 kr och 5 685 000 kr samt Nordea lån om 8 565 000 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.

Då lånen redovisas som kortfristiga skulder påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive de kortfristiga lånen, i förvaltningsberättelsen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	759 611	956 460
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 765 393	216 797
Summa leverantörsskulder	2 525 004	1 173 257

Not 21 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	306 197	311 559
Övriga skulder	28 551	0
Mottagna depositioner	20 861	19 361
Skuld för moms	-3 551	3 615
Summa övriga skulder	352 058	334 535

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	59 702	56 506
Upplupna driftskostnader	10 661	11 670
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	66 397	59 435
Upplupna elkostnader	107 744	112 254
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 046 562	1 066 909
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 291 250	1 306 774

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	56 089 000	56 089 000

Not 24 Eventualförpliktelser

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

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Peder Axensten

Susanne Sjöberg

Tobias Sparrman

Marcus Robertsson

Christoffer Sjölund

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Bo Andersson
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.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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.

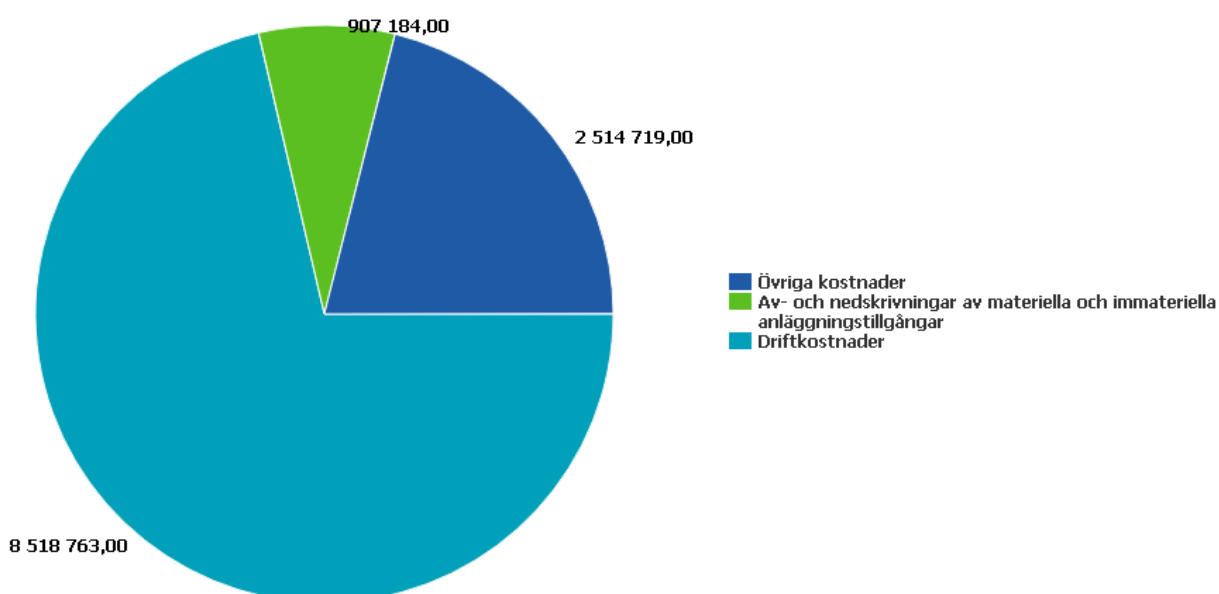
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

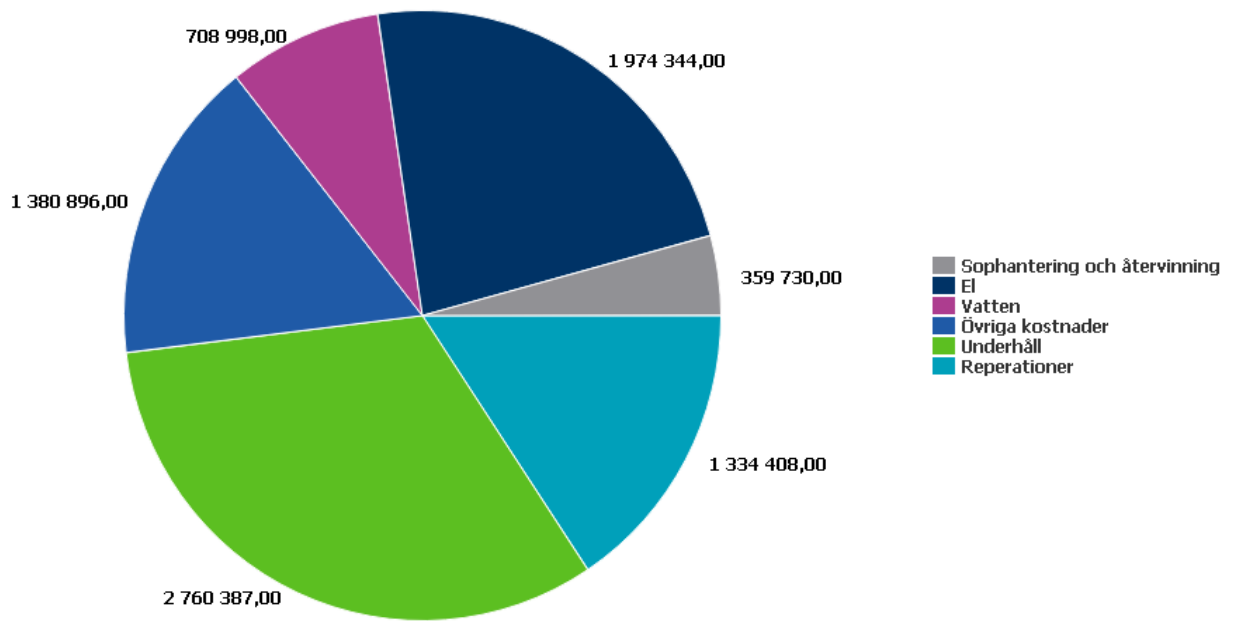
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 518 763	7 235 146
Övriga externa kostnader	2 047 282	2 432 704
Personalkostnader	274 852	270 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	907 184	873 528
Finansiella poster	192 586	235 459
Summa kostnader	11 940 666	11 047 660



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	3 969
Rabatt/återbäring från RB	-26 000	-22 700
Systematiskt brandskyddsarbete	2 225	0
Serviceavtal	0	16 923
Inre skötsel/städ extra	2 026	0
Obligatoriska besiktningkostnader	6 600	7 839
Bevakningskostnader	16 037	4 876
Snö- och halkbekämpning	383 960	491 548
Rep bostäder utg för köpta tj	29 026	45 543
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	25 261	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	38 426	29 407
Rep installationer utg för köpta tj	114 618	51 147
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	69 808	57 280
Rep install utg för köpta tj Värme	54 778	2 281
Rep install utg för köpta tj Ventilation	32 883	39 933
Rep huskropp utg för köpta tj	17 054	36 295
Rep markytor utg för köpta tj	54 626	81 017
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	56 981	61 446
Övriga Reparationer	55 563	8 343
Vattenskador	777 166	475 368
Vandalisering	8 219	11 144
UH installationer utg för köpta tj	157 244	413 393
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	598 894	324 407
UH installationer utg för köpta tj Värme	147 449	212 356
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	319 674	2 584
UH huskropp utg för köpta tj	18 107	425 697
UH Markytor utg för köpta tj	1 397 006	223 721
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	24 938	266 850
Underhåll Övrigt	97 075	43 559
Fastighetsel	1 974 344	1 862 490
Vatten	708 998	697 444
Sophämtning	355 046	346 843
Extra sophämtning	4 685	255
Fastighetsförsäkring	251 406	228 273
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	288 071	367 908
Övriga fastighetskostnader	21 079	21 751
Fastighetsskatt	400 135	373 105
Förbrukningsinventarier	12 252	2 457
Förbrukningsmaterial	23 105	20 395
Summa driftkostnader	8 518 763	7 235 146



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

