

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Brf Kemisten
Orgnr: 794000-1915



Styrelsens ord

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare
- 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
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 948 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 744 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	Elbilsladningsplatser
177	117	87	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	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 1 801 tkr och planerat underhåll för 5 701 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 72,6 miljoner 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 nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	522 891
Huskropp utvändigt	4 564 316
Markytor	213 714
Garage och p-platser	10 675
Övrigt	389 556

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	2024
Tobias Sparrman	Vice ordförande	2024
Marcus Robertsson	Ledamot	2023
Dan Helge Vinblad	Ledamot	2024
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Ålevik	Suppleant	2023
Maria Hillörn	Suppleant	2023
Patrik Lundholm	Suppleant	2024
Troy Bentley	Suppleant	2024
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Maj Burman	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Kynman	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elena Kitchaou	2023
Johan Liedholm	2023

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 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3 %.

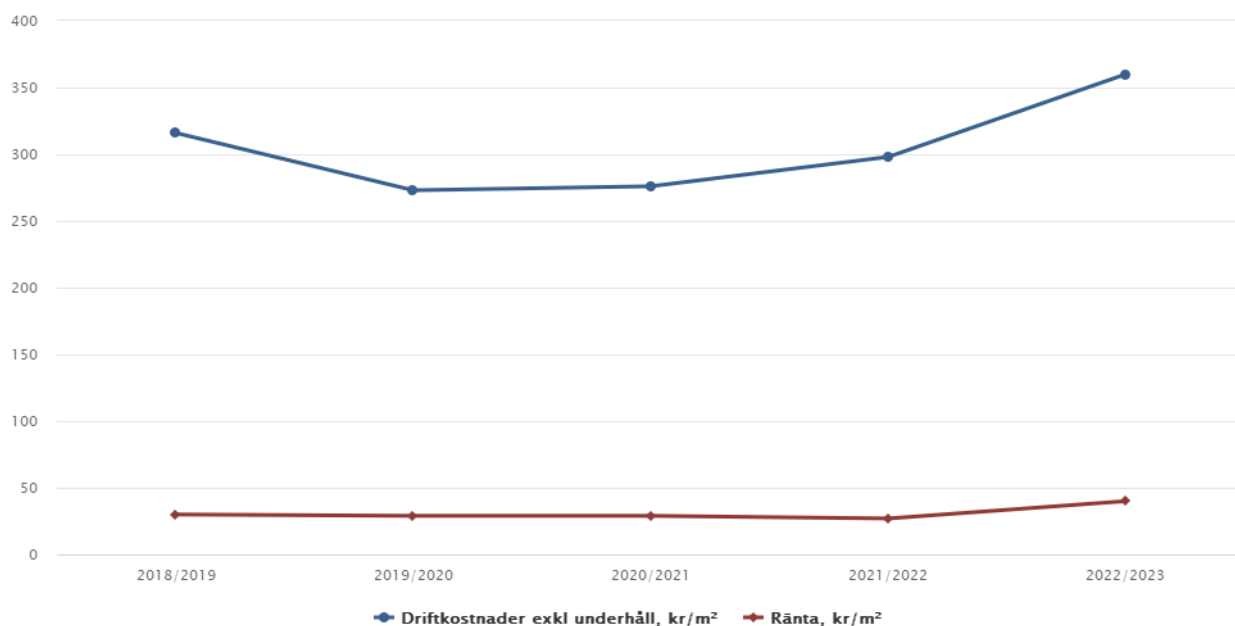
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	13 598	13 216	12 854	12 259	11 914
Resultat efter finansiella poster	-2 692	1 626	2 208	2 123	-22 255
Soliditet %	-17	-10	-13	-18	-22
Likviditet % (exklusive kortfristiga lån)	101	168	139	132	51
Likviditet % (inklusive kortfristiga lån)	12	29	-	-	-
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	360	298	276	273	316
Ränta, kr/m ²	40	27	29	29	30
Lån, kr/m ²	2 623	2 661	2 699	2 799	2 687

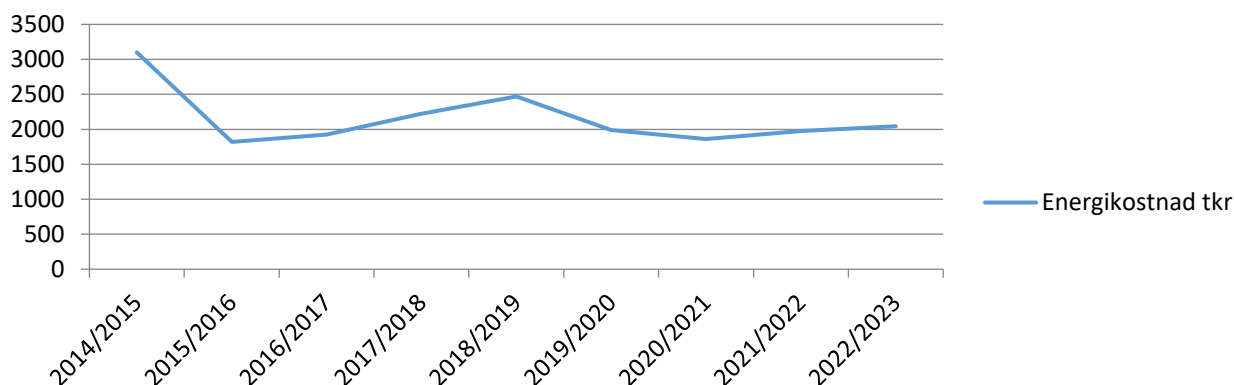


Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 408 482	2 240 403	0	4 556 817	-14 696 391	1 626 328
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 626 328	-1 626 328
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 701 152	5 701 152	
Årets resultat						-2 692 434
Vid årets slut	1 408 482	2 240 403	0	2 355 665	-10 868 911	-2 692 434

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 070 063
Årets resultat	-2 692 434
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 701 152
Summa	-13 561 346

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	-13 561 346

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 598 379	13 215 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	306 769	351 181
Summa rörelseintäkter		13 905 148	13 566 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 653 062	-8 518 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 069 024	-2 047 282
Personalkostnader	Not 6	-241 997	-274 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-948 442	-907 184
Summa rörelsekostnader		-15 912 526	-11 748 081
Rörelseresultat		-2 007 378	1 818 914
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	64 700	310 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 088	10 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-779 845	-513 923
Summa finansiella poster		-685 057	-192 586
Resultat efter finansiella poster		-2 692 434	1 626 328
Årets resultat		-2 692 434	1 626 328

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 006 596	38 442 907
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 273 004	1 383 639
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	28 551
Summa materiella anläggningstillgångar		39 279 599	39 855 098
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		42 514 599	43 090 098
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	1 281
Övriga fordringar	Not 16	78 363	42 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	823 878	848 805
Summa kortfristiga fordringar		902 241	892 090
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 247 276	6 675 621
Summa kassa och bank		2 247 276	6 675 621
Summa omsättningstillgångar		3 149 517	7 567 711
Summa tillgångar		45 664 117	50 657 808

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 648 885	3 648 885	
Fond för yttre underhåll	2 355 665	4 556 817	
Summa bundet eget kapital	6 004 550	8 205 702	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 868 911	-14 696 391	
Årets resultat	-2 692 434	1 626 328	
Summa fritt eget kapital	-13 561 346	-13 070 063	
Summa eget kapital	-7 556 796	-4 864 361	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	27 977 608	29 130 108
Summa långfristiga skulder		27 977 608	29 130 108
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 653 750	22 223 750
Leverantörsskulder	Not 20	531 304	2 525 004
Skatteskulder	Not 21	47 480	0
Övriga skulder	Not 22	262 610	352 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 748 160	1 291 250
Summa kortfristiga skulder		25 243 304	26 392 061
Summa eget kapital och skulder		45 664 117	50 657 808

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
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

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	12 341 249	11 986 044
Hyror, lokaler	89 978	87 348
Hyror, garage	557 172	540 540
Hyror, p-platser	153 093	93 210
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 535	-2 269
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 800	-2 670
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 508	-12 776
Elavgifter	508 730	526 386
Summa nettoomsättning	13 598 379	13 215 813

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Övriga ersättningar	83 859	81 856
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-12
Övriga rörelseintäkter	51 288	30 579
Försäkringsersättningar	171 635	238 758
Summa övriga rörelseintäkter	306 769	351 181

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Underhåll	-5 701 152	-2 760 387
Reparationer	-1 800 662	-1 334 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-414 478	-400 135
Försäkringspremier	-266 956	-251 406
Kabel- och digital-TV	-316 142	-288 071
Återbäring från Riksbyggen	26 000	26 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 620	-2 225
Serviceavtal	-1 501	0
Obligatoriska besiktningar	-8 472	-6 600
Bevakningskostnader	-2 654	-16 037
Snö- och halkbekämpning	-821 766	-383 960
Drift och förbrukning, övrigt	-68 661	-21 079
Förbrukningsinventarier	-46 454	-35 356
Vatten	-743 489	-708 998
Fastighetsel	-2 044 203	-1 974 344
Sophantering och återvinning	-415 240	-359 730
Förvaltningsarvode drift	-613	-2 026
Summa driftskostnader	-12 653 062	-8 518 763

Den energimängd som uppmätts gå till värmeproduktion för år 2022 är 1 159 076 kWh/år av 1 846 533 kWh/år. Det betyder att hushållsel och fastighetsel är 687 457 kWh/år för 2022.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 911 250	-1 911 250
IT-kostnader	-5 761	-5 930
Arvode, yrkesrevisorer	-26 306	-22 875
Övriga förvaltningskostnader	-37 252	-15 412
Kreditupplysningar	-6 064	-3 603
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 765	-50 502
Kontorsmateriel	-8 546	-10 265
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 194	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 800	-18 800
Bankkostnader	-5 524	-3 300
Övriga externa kostnader	-562	-5 345
Summa övriga externa kostnader	-2 069 024	-2 047 282

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-46 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-92 800	-129 565
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 310	-45 600
Övriga kostnadsersättningar	-396	0
Övriga personalkostnader	-583	0
Sociala kostnader	-48 908	-59 687
Summa personalkostnader	-241 997	-274 852

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

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 810	-84 810
Avskrivningar tillkommande utgifter	-752 996	-739 613
Avskrivning Installationer	-110 636	-82 760
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-948 442	-907 184

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	64 700	310 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	64 700	310 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	29 210	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	10 217
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	182	560
Övriga ränteintäkter	697	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 088	10 777

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-779 845	-513 923
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-779 845	-513 923

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
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
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	401 495	0
	401 495	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 305 837	66 904 342
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 393 674	-21 308 863
Tillkommande utgifter	-6 637 441	-5 897 828
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-68 200	-68 200
	-28 461 435	-27 637 011
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 810	-84 810
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-752 996	-739 613
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-837 806	-824 423
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 299 241	-28 461 434
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 006 596	38 442 907
Varav		
Byggnader	1 780 753	1 865 563
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	31 425 843	31 777 344
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	298 000 000	298 000 000
Lokaler	4 317 000	4 317 000
Totalt taxeringsvärde	302 317 000	302 317 000
<i>varav byggnader</i>	<i>202 288 000</i>	<i>202 288 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 029 000</i>	<i>100 029 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	829 143	829 143
Installationer	3 357 273	2 879 413
	4 186 416	3 708 556
Årets anskaffningar		
Installationer	0	477 860
	0	477 860
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 186 416	4 186 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-1 973 634	-1 890 873
	-2 802 777	-2 720 016
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-110 636	-82 760
	-110 636	-82 760
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-2 084 269	-1 973 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 913 412	-2 802 777
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 273 004	1 383 639
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 273 004	1 383 639

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Pågående om- och tillbyggnader	0	28 551
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	28 551

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
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

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 281
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 281

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	0	42 004
Skattekonto	78 363	0
Summa övriga fordringar	78 363	42 004

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	141 144	125 811
Förutbetalt förvaltningsarvode	477 813	477 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	83 116	74 955
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 805	170 226
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	823 878	848 805

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	349 359	4 531 597
Transaktionskonto	1 897 917	2 144 024
Summa kassa och bank	2 247 276	6 675 621

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	50 631 358	51 353 858
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-535 000	-330 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 118 750	-21 893 750
Långfristig skuld vid årets slut	27 977 608	29 130 108

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,00%	2023-06-21	8 565 000,00	-8 360 000,00	205 000,00	0,00
SWEDBANK	1,39%	2023-10-25	5 685 000,00	0,00	90 000,00	5 595 000,00
SWEDBANK	3,97%	2023-08-28	7 643 750,00	0,00	120 000,00	7 523 750,00
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	6 391 304,00	0,00	240 000,00	6 151 304,00
SWEDBANK	4,01%	2027-10-25	5 685 000,00	0,00	67 500,00	5 617 500,00
NORDEA	4,33%	2028-06-21	0,00	8 360 000,00	0,00	8 360 000,00
Summa			51 353 858,00	0,00	722 500,00	50 631 358,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 5 595 000 kr och 7 523 750 kr samt Nordea lån om 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.

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

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	200 441	759 611
Ej reskontraförda leverantörsskulder	330 863	1 765 393
Summa leverantörsskulder	531 304	2 525 004

Not 21 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	47 480	0
Summa skatteskulder	47 480	0

Not 22 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	237 298	306 197
Övriga skulder	115	28 551
Mottagna depositioner	26 861	20 861
Skuld för moms	-1 663	-3 551
Summa övriga skulder	262 610	352 058

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	115 619	59 702
Upplupna driftskostnader	10 967	10 661
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	337 289	66 397
Upplupna elkostnader	139 894	107 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 631	183
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 150	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 117 610	1 046 562
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 748 160	1 291 250

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	56 089 000	56 089 000

Not 25 Eventualförpliktelser

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

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Peder Axensten

Susanne Sjöberg

Tobias Sparman

Dan Helge Vinblad

Marcus Robertsson

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Maj Burman
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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

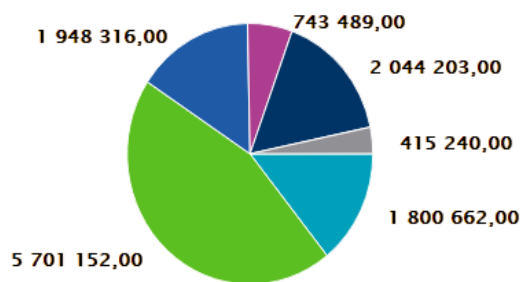
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 653 062	8 518 763
Övriga externa kostnader	2 069 024	2 047 282
Personalkostnader	241 997	274 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	948 442	907 184
Finansiella poster	685 057	192 586
Summa kostnader	16 597 583	11 940 666

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022-2023	2021-2022
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	613	0
Rabatt/återbäring från RB	-26 000	-26 000
Systematiskt brandskyddsarbete	26 620	2 225
Serviceavtal	1 501	0
Inre skötsel/städ extra	0	2 026
Obligatoriska besiktningkostnader	8 472	6 600
Bevakningskostnader	2 654	16 037
Snö- och halkbekämpning	821 766	383 960
Rep bostäder utg för köpta tj	34 910	29 026
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7 203	25 261
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	16 768	38 426
Rep installationer utg för köpta tj	107 282	114 618
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	102 559	69 808
Rep install utg för köpta tj Värme	16 452	54 778
Rep install utg för köpta tj Ventilation	28 639	32 883
Rep huskropp utg för köpta tj	26 699	17 054
Rep markytor utg för köpta tj	130 510	54 626
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	49 141	56 981
Övriga Reparationer	87 889	55 563
Vattenskador	1 192 609	777 166
Vandalisering	0	8 219
UH installationer utg för köpta tj	113 401	157 244
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	225 024	598 894
UH installationer utg för köpta tj Värme	129 087	147 449
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	55 380	319 674
UH huskropp utg för köpta tj	4 564 316	18 107
UH Markytor utg för köpta tj	213 714	1 397 006
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	10 675	24 938
Underhåll Övrigt	389 556	97 075
Fastighetsel	2 044 203	1 974 344
Vatten	743 489	708 998
Sophämtning	406 300	355 046
Extra sophämtning	8 941	4 685
Fastighetsförsäkring	266 956	251 406
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	316 142	288 071
Övriga fastighetskostnader	68 661	21 079
Fastighetsskatt	414 478	400 135
Förbrukningsinventarier	11 356	12 252
Förbrukningsmaterial	35 098	23 105
Summa driftkostnader	12 653 062	8 518 763



- Reparationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- EI
- Sophantering och återvinning

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

