



KEMISTEN

Bostadsrättsförening

RBF KEMISTEN
Org nr 794000-1915
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012



*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 8 november 2012 kl 19.00
Nya Ålidhemsskolan, matsalen

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- Eventuellt bidrag till Bygga och Bo
- t) Stämmans avslutande

Ordförande har ordet...

Styrelsen lämnar för verksamhetsåret 2011-2012 en rapport som visar ett acceptabelt resultat. Den föreslagna större avsättningen till underhållsfonden ger föreningen mer utrymme för åtgärder inom ramen för underhållsplaner och åtaganden vi måste förhålla oss till på kort och lång sikt.

Jag ska inte orda så mycket om det som varit, det mesta finns att tillgå i rapporten. Den återbetalning av inkomstskatt (!) på drygt 1,3 miljoner vi fick kan anses som extraordinär och vi använder medlen till att stärka våra fonder för underhåll. Många har sett vad föreningens arbetsgrupp för gårdsmiljöerna åstadkommer undan för undan. Gårdarna är ju ett projekt där vi sagt att stegvisa åtgärder, förändringar och förbättringar är att föredra framför ett samlat jätteprojekt.

Ser vi framåt och till de frågor som behandlats under verksamhetsåret, och för all del funnits med tidigare år, så är det större åtgärder för kommande fastighetsunderhåll. Dit hör t.ex. energifrågor, fönsterbyten, fasader m.m. I energifrågan har vi tanken att kunna ersätta uppvärmning av tappvarmvatten (varmt kranvatten) med solenergi. I sådana frågor, precis som åtgärder på fasaderna, krävs troligen vissa exteriöra förändringar för att uppnå effekt. Ett dilemma vi har är att byggnadskontor, och kanske även stadsarkitekt, är svårflörtade i den frågan. Kemigränd är kanske om ett antal år det enda kvarter som har ursprunglig profil sedan åren på 70-talet då Ålidhem formades och det vill man värna om. Men inget är omöjligt.

Som, förhoppningsvis, många noterat i löpande nyhetsinformation är att vi i närtid byter ut fönster och dörrar ut mot balkongerna. Vi har gjort bedömningen att de framför allt kan vara en energitjuv men vi har också noterat en ökning av behov för åtgärder. Planerade åtgärder är beräknade att påbörjas i januari 2013.

Det pågår en utvärdering (initierad av engagerad(e) medlemmar) av hur det kan fungera med värdar i trapphus eller gårdsvärdar. I skrivande stund har jag kort rapport från en första sammandragning och det är positiva signaler. Syftet är primärt att stärka gemenskapen mellan grannar och att informera om vad vår boendeform innebär, men också om det går att hitta arbetsformer som kan engagera fler av våra medlemmar.

Kemisten är en av Umeås största bostadsrättsföreningar. Av vår styrelse, och för all del många andra styrelser, förväntas att en mängd åtgärder ska genomföras på olika områden med ingen eller blygsam höjning av avgifterna. Även om vår förening har god ekonomi är det i längden en omöjlig ekvation. För energiförsörjning, och andra driftkostnader, ökar avgifterna med någon sorts automatik.

På dessa områden kan var och en till viss del påverka kostnadsutvecklingen, alla kan med andra ord bidra. Det kan exempelvis, sett till större utgifter, verka obetydligt att sortera olika typer av avfall. Men likafullt, en lugnare utveckling av all vår gemensamma konsumtion håller nere behovet att ändra våra avgifter.

Arbetet att bära föreningen framåt och leva upp till förväntningar och åtaganden är en ständig process för en styrelse. Ju fler som på olika sätt deltar eller bidrar med engagemang, kunskaper, idéer och erfarenheter desto bättre för oss som bor här.

Återigen, alla som bor i föreningen har fri tillgång till internet. Jag flaggar för vår hemsida som nu är version 2012.06. Den blir så småningom version 2013."nånting" o.s.v.

Hemsidan är ett utmärkt verktyg för kommunikation till och från föreningen och emellan medlemmar.

Välkomna till stämman.

Mats Jonsson
Ordförande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av
Riksbyggen*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF KEMISTEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämma</u>
Mats Jonsson	Ordförande	Stämman	2013
Dan Burman	Vice ordförande	Stämman	2012
Maj Burman	Sekreterare	Stämman	2012
Peder Axensten	Ledamot	Stämman	2013
Sofie Larson	Ledamot	Stämman	2013
Viktoria Markusson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Elena Kitchaou		Stämman	2013
Eva-Christin Pettersson		Stämman	2012
Kenneth Alenius		Stämman	2013
Marcus Robertsson		Stämman	2012
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Dan Burman och Maj Burman samt suppleanterna Eva-Christin Pettersson och Marcus Robertsson.

Ordinarie revisorer

Margit Hassler	Internrevisor	Stämman
KPMG AB	Revisor aukt.	Stämman

Revisorssuppleant

Bo Andersson	Stämman
--------------	---------

Valberedning

Ingrid Jacobsson	Stämman
Margareta Jonsson	Stämman

IT-ansvarig

Zaida Karlsson	Styrelsen
----------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kvarteret Laboratorn i Umeå kommun. I kvarteret har under åren 1969-1970 uppförts 12 flerfamiljshus, 2 garagebyggnader samt 56 öppna bilplatser med motorvärmare. Under senare tid har 8 motorvärmarplatser, 2 sophus (utbyggda senast -09) och 2 cykelhus byggts till på fastigheten. (Alla motorvärmare är bytta 2005.)

Föreningen består av totalt 235 lägenheter varav 8 av dem (ca 499,5 m2) tillkom år 2002 när en studentkorridor byggdes om.

Föreningen äger 13 lokaler varav en del hyrs ut och en del används av föreningen själv som t ex kvarterslokalen (färdigställd 2006) och övernattningsrummen (renoverade 2007). Sedan 2006 har föreningen i etapper byggt till totalt 76 extra förråd som boende kan hyra i källarplan.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
20	1	80	68	34	32	235

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
13	118	65

Total bostadsarea: 18 694,5 kvm

Årets taxeringsvärde 174 763 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 174 763 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Föreningen har även tecknat Bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Hemförsäkring måste varje boende däremot teckna och bekosta själv.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 659 tkr och planerat underhåll för 1 743 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Årets underhåll har framför allt utgjorts av byte undertak samt belysning i trapphus (byte till självtändande variant med LED-ljuskälla), obligatorisk ventilationskontroll (OVK), lagning av asfalts- och kantstensskador, tillbyggnad av troaxförråd, nedsäkring av fastigheten, proppning av gamla sopschakt, underhåll av lekutrustning, markåtgärder / planteringar samt skadehantering av främst vattensskador.

Föreningen har en aktiv utegrupp och markarbeten på gårdarna utförs i större eller mindre omfattning varje år.

Tidigare utfört underhåll

Under verksamhetsåret 2002/2003 genomfördes PCB-sanering av hela föreningen med egna medel. Under 2008/2009 renoverades entrébroar och man målade utvändigt (hussocklar, sop- /cykelhus). Under 2009 har yttertaken lagts om och takkrön åtgärdats, 2010 installerades termostater i föreningen och man bytte det stora fönsterpartiet i vardagsrum.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har under året avsatt 2,2 miljoner kr till underhållsfonden. Man har utöver detta avsatt samma belopp, 1 345 824 kr, som föreningen fått tillbaka efter ansökan om omprövning av tidigare inkomstskatt. För det kommande räkenskapsåret är budgeterat en avsättning med 2,2 miljoner kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 november 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring är sämre än föregående år men trots detta ett bra resultat. Ekonomin har påverkats positivt av att föreningen efter ansökan om omprövning fått inkomstskatt åter retroaktivt, men även lägre värmeförbrukning på grund av en mild vinter samt höjda hyror avseende lokaler samt garage. Elförbrukningen har gått ner vilket minskat elkostnaden men även gett minskad intäkt från eldebiteringen gentemot de boende.

Resultatet har påverkats negativt av ökade kostnader för snöröjning. Sophanteringen har blivit dyrare till stor del beroende på källarrensning och uppstäd av soprum. Reparationskostnaderna har ökat men detta uppvägs till viss del av ersättning från försäkringsbolaget. Boulebanan är borttagen och har därför skrivits av med hela det resterande värdet.

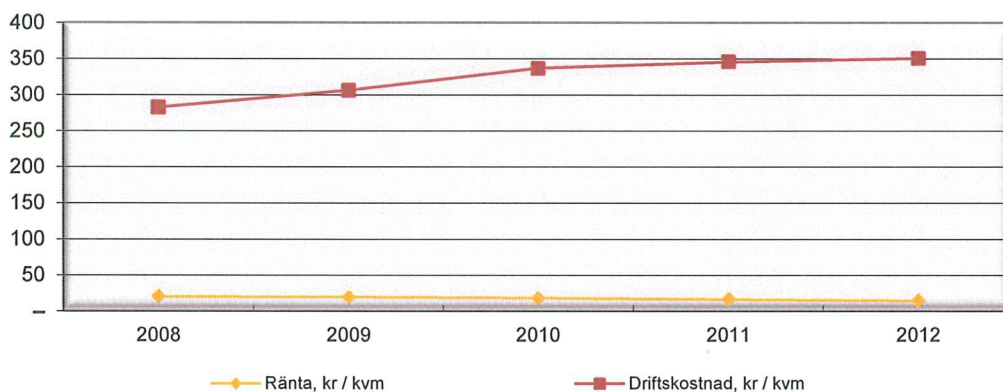
Högre räntenivåer samt förbättrad likviditet har gett ökade ränteintäkter samtidigt som låneamorteringar samt lägre snittränta sänkt räntekostnaden för lånen.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	11 061	10 998	9 996	9 902	9 903
Årets resultat	2 293	- 1 620	- 4 626	495	761
Resultat efter fondförändringar	491	942	8	124	142
Balansomslutning	25 261	23 883	27 948	30 694	31 334
Soliditet %	62%	55%	53%	64%	66%
Likviditet %	389%	288%	249%	545%	463%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	511	511	511	511	511
Driftskostnad, kr / kvm	351	346	337	306	283
Ränta, kr / kvm	14	16	18	19	20
Underhållsfond, kr / kvm	506	371	541	717	646
Lån, kr / kvm	342	366	438	420	447

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, driftskostnad kr/kvm samt ränta kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund. LOA = 2 074,5 m².

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2006 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 / 2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 511 kr/kvm/år.

I årsavgiften ingår internet samt kabel-TV.

Varje medlem betalar sin egen förbrukning av hushållsel som läggs till på avin för årsavgiften.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 48 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	905 199
Årets resultat före fondförändring	2 292 972
Årets fondavsättning	-3 545 824
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 743 478
Summa över/underskott	<u>1 395 826</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>895 826</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 113 285	9 970 837
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 18 016	- 11 924
Övriga avgifter	3	777 886	841 234
Övriga förvaltningsintäkter	4	187 420	197 938
		<u>11 060 575</u>	<u>10 998 085</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 663 266	- 396 900
Planerat underhåll	6	-1 743 478	-4 561 556
Fastighetsavgift/skatt		- 338 405	- 323 597
Driftskostnader	7	-6 569 717	-6 476 120
Övriga kostnader	8	- 73 569	- 57 760
Personalkostnader	9	- 163 224	- 153 085
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 861 364	- 884 372
		<u>-10 413 023</u>	<u>-12 853 390</u>
Rörelseresultat		647 552	-1 855 305
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	270 284	109 456
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	1 497
Räntekostnader och liknande poster	12	- 270 688	- 301 581
		<u>299 596</u>	<u>109 372</u>
Resultat efter finansiella poster		947 148	-1 745 933
Inkomstskatt	13	1 345 824	126 044
Årets resultat		<u>2 292 972</u>	<u>-1 619 888</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 545 824	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 743 478	4 561 556
Förändring av underhållsfond		<u>-1 802 346</u>	<u>2 561 556</u>
Resultat efter fondförändring		490 626	941 668

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	9 159 534	9 708 330
Maskiner, Inventarier och Installationer	15	672 248	787 605
		<u>9 831 782</u>	<u>10 495 935</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	16	3 000 000	3 000 000
Summa anläggningstillgångar		12 831 782	13 495 935
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 584	2 971
Kundfordringar	17	- 1 906	8 140
Skattefordringar	18	489 371	672 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	833 092	819 051
		<u>1 328 141</u>	<u>1 502 790</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	9 550 000	6 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 385	2 892
Förvaltningskonto i Swedbank		1 548 595	1 981 214
		<u>1 550 980</u>	<u>1 984 106</u>
Summa omsättningstillgångar		12 429 121	10 386 897
SUMMA TILLGÅNGAR		25 260 903	23 882 832

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 408 482	1 408 482
Upplåtelseavgifter		2 240 403	2 240 403
Underhållsfond		10 501 035	7 698 689
		<u>14 149 920</u>	<u>11 347 575</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		905 200	963 531
Årets resultat		2 292 972	-1 619 888
Avsättning till underhållsfond		-3 545 824	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 743 478	4 561 556
		<u>1 395 826</u>	<u>1 905 199</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>15 545 746</u>	<u>13 252 774</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	22	6 523 446	7 017 620
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		587 200	587 200
Leverantörsskulder		741 471	1 018 959
Medlemmarnas reparationsfond		449 231	472 930
Övriga kortfristiga skulder	23	125 554	49 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 288 256	1 483 473
		<u>3 191 711</u>	<u>3 612 439</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>9 715 157</u>	<u>10 630 059</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 260 903</u>	<u>23 882 832</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		24 177 800	24 177 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde flerbostadshus samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	
Standardförbättr o markanlägg		10 - 20 år
Installationer		10 år
Inventarier		5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2012-06-30 2011-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 551 758	9 549 837
Hyrer, lokaler	35 223	20 760
Hyrer, garage	434 712	318 600
Hyrer, p-platser	58 500	58 500
Hyrer övriga, förråd	33 092	23 140
	<u>10 113 285</u>	<u>9 970 837</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 933	- 3 264
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 8 668	- 6 685
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 415	- 1 975
	<u>- 18 016</u>	<u>- 11 924</u>

Not 3 Övriga avgifter

Elavgifter, hushållsel boende	777 886	841 234
	<u>777 886</u>	<u>841 234</u>

2012-06-30 2011-06-30

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter, gästrum	17 280	11 000
Öresutjämnning	35	- 178
Övriga intäkter, kvarterslokal	5 600	3 800
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	4 419
Inkassointäkter	4 000	1 875
Övriga rörelseintäkter	2 600	0
Försäkringsersättningar	157 905	177 022
	187 420	197 938

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	65	0
Material markytor	4 534	3 680
Bostäder	31 292	58 239
Vattenskador	263 424	96 459
Tvättstugor	7 593	26 576
Gemensamma utrymmen	19 130	5 266
Vatten/Avlopp	46 538	55 670
Värme	4 576	7 254
Ventilation	17 727	43 019
Elinstallationer	66 201	23 391
Övriga installationer	10 992	15 454
Huskropp	52 283	10 469
Gårdar och grönanläggningar	72 411	24 177
Garage och parkeringsplatser	53 615	10 681
Övrigt	3 138	2 619
Vandalisering	9 749	13 946
	663 266	396 900

Not 6 Planerat underhåll

Sophus	23 015	0
Tvättstugor	0	711 492
Lokaler, gemensamma utrymmen	1 412 209	33 884
VA/Sanitet	117 051	1 189 409
Värme	0	411 986
Ventilation	80 894	4 582
Elinstallationer	0	8 793
Övriga installationer	0	11 677
Huskroppar	0	1 844 092
Gårdar och grönanläggningar	31 336	299 728
Garage och parkeringsplatser	4 059	4 296
Övrigt	74 914	41 617
	1 743 478	4 561 556

2012-06-30 2011-06-30

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	90 564	89 138
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	31 725	31 725
Arvode förvaltning	1 493 207	1 468 058
Kabel-TV	246 752	246 750
IT-kostnader	187 725	200 018
Juridiska kostnader	7 160	0
Styrelsearvode	7 093	0
Revisionsarvode, externt	20 200	18 704
Möteskostnader	2 749	350
Övriga förvaltningskostnader (IMD)	60 639	59 408
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 39 900	- 46 500
Städ	46 856	7 248
Bevakningskostnader	22 456	28 078
Snöröjning	275 334	197 272
Ersättningar till hyresgäster	5 815	4 450
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventarier	48 350	33 602
Fordons- och maskinkostnader	65	65
Frakter och transporter	0	3 297
Vatten	454 115	470 181
El	982 333	1 061 480
Uppvärmning	2 267 698	2 307 586
Sophantering	358 782	295 209
	6 569 717	6 476 120

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	18 226	7 424
Kontorsmateriel	248	4 165
Telefon och porto	2 530	1 980
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1
Medlems- och föreningsavgifter	19 068	19 068
Köpta tjänster	1 394	0
Konsultarvoden	4 096	7 002
Bankkostnader	80	160
Bidrag till Bygga & Bo	10 000	0
Övriga externa kostnader	17 927	17 960
	73 569	57 760

2012-06-30 2011-06-30

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	124 622	118 981
Arvode extern stämмоordförande	800	800
Föreningsvald revisor	3 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	2 500	2 125
Summa	130 922	123 906
Sociala kostnader	32 302	29 179
	163 224	153 085

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	587 000	587 000
Markanläggningar	28 500	40 962
Markinventarier	6 820	6 820
Standardförbättringar	107 657	89 539
Maskiner och inventarier	43 025	71 689
Installationer	88 362	88 362
	861 364	884 372

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 169	1 324
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	252 980	105 005
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	487	243
Övriga ränteintäkter	15 648	2 884
	270 284	109 456

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	270 688	300 545
Övriga finansiella kostnader	0	1 036
	270 688	301 581

Not 13 Inkomstskatt

Inkomstskatt åter	-1 345 824	- 126 044
	-1 345 824	- 126 044

2012-06-30 2011-06-30

Not 14 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	23 259 237	23 259 237
Mark	4 800 000	4 800 000
Standardförbättringar	1 307 318	1 307 318
Markanläggning	409 620	409 620
Markinventarier	68 200	68 200
	29 844 375	29 844 375

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	181 181	0
	181 181	0

Summa anskaffningsvärden

30 025 556 29 844 375

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-18 954 216	-18 367 216
Standardförbättringar	- 767 127	- 677 589
Markanläggningar	- 381 120	- 340 158
Markinventarier	- 33 582	- 26 762
	-20 136 045	-19 411 725

Årets avskrivning byggnader

- 587 000 - 587 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 107 657 - 89 539

Årets avskrivning markanläggningar

- 28 500 - 40 962

Årets avskrivning markinventarier

- 6 820 - 6 820

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-20 866 022 -20 136 045

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 159 534 9 708 330

Varav

Byggnader	3 718 021	4 305 021
Mark	4 800 000	4 800 000
Standardförbättringar	613 715	540 191
Markanläggningar	0	28 500
Markinventarier	27 798	34 618

Taxeringsvärden

Bostäder, byggnader

122 000 000 122 000 000

Bostäder, mark

51 000 000 51 000 000

Lokaler, byggnader

1 207 000 1 207 000

Lokaler, mark

556 000 556 000

Summa taxeringsvärden

174 763 000 174 763 000

2012-06-30 2011-06-30

Not 15 Maskiner, Inventarier och Installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	680 354	651 479
Installationer	1 769 332	1 718 332
	2 449 686	2 369 811

Årets anskaffningar

Installationer	0	51 000
Inventarier och verktyg	16 030	28 875
	16 030	79 875

Summa anskaffningsvärden

2 465 716 2 449 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 589 224	- 517 535
Installationer	-1 072 857	- 984 495
	-1 662 081	-1 502 030

Årets avskrivningar

Inventarier	- 43 025	- 71 689
Installationer	- 88 362	- 88 362
	- 131 387	- 160 051

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 793 468 -1 662 081

Restvärde enligt plan vid årets slut

672 248 787 605

Varav

Inventarier	64 135	91 130
Installationer	608 113	645 475

Not 16 Långfristiga fordringar

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen

3 000 000 3 000 000

3 000 000 3 000 000

Not 17 Kundfordringar

Kundfordringar

- 1 906 8 140

- 1 906 8 140

Not 18 Skattefordringar

Skattefordringar

489 371 672 628

489 371 672 628

2012-06-30 2011-06-30

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	377 106	384 514
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 688	61 688
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 169	39 169
Periodiserade kostnader månadsrapporter	18 492	3 000
Övriga förutbetalda kostnader	235 900	244 531
Upplupna ränteintäkter	38 880	25 718
Förutbetalda försäkringspremier	61 858	60 432
	<u>833 092</u>	<u>819 051</u>

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	9 550 000	6 900 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 750 000	2,85	2012-07-02
90 dagar	4 500 000	2,85	2012-07-31
90 dagar	2 300 000	2,70	2012-09-01
90 dagar	1 000 000	2,70	2012-09-30

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och</i>	<i>Underhålls</i>	
	<i>uppl. avgift</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 648 885	7 698 689	1 905 199
Disposition enl årsstämmobeslut		1 000 000	-1 000 000
Förändring av underhållsfond			-1 802 346
Avsättning till underhållsfond		3 545 824	
Uttag ur underhållsfond		-1 743 478	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			2 292 972
Vid årets slut	3 648 885	10 501 035	1 395 826

2012-06-30 2011-06-30

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	7 110 646	7 604 820
Avgår nästa års amortering	- 587 200	- 587 200
Skuld vid årets slut	6 523 446	7 017 620

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,68%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	5,06	2011-10-30	2 824 722		2824722	
STADSHYPOTEK	4,16	2014-04-30		2 688 722	120992	2 567 730
NORDEA HYPOTEK AB	3,14	2012-01-18	2 207 680		2 207 680	
STADSHYPOTEK	4,34	2015-04-30		2 050 080	51 252	1 998 828
STADSHYPOTEK	2,86	2013-03-30	2 572 418	0	28 330	2 544 088
			7 604 820	4 738 802	5 232 976	7 110 646

Skuld som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 4 174 646 kr

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

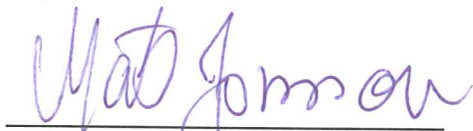
Övriga skulder till kunder	18 319	20 519
Avräkning LÅN	35 188	29 358
Övriga kortfristiga låneskulder	72 047	0
	125 554	49 877

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	17 928	76 812
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	255 067	428 657
Upplupna elkostnader	65 531	0
Upplupna vattenavgifter	21 931	36 235
Upplupna värmekostnader	82 783	78 513
Upplupna kostnader för renhållning	40 781	29 517
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 290	21 628
Förutbetalda hyror och avgifter	801 944	812 110
	1 288 256	1 483 473

Styrelsen för Brf Kemisten vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

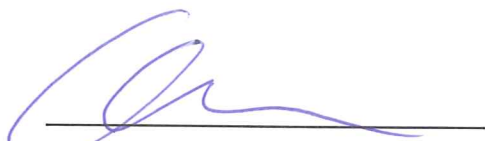
Umeå 2012-10-02


Mats Jonsson


Dan Burman

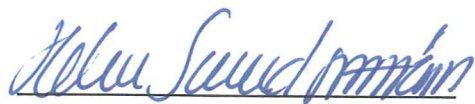

Maj Burman

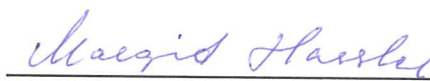

Peder Axensten


Sofie Larson


Viktoria Markusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012- 10-16


Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB


Margit Hassler
Föreningens revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kemisten, org.nr 794000-1915

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Umeå 2012-10-16

KPMG AB



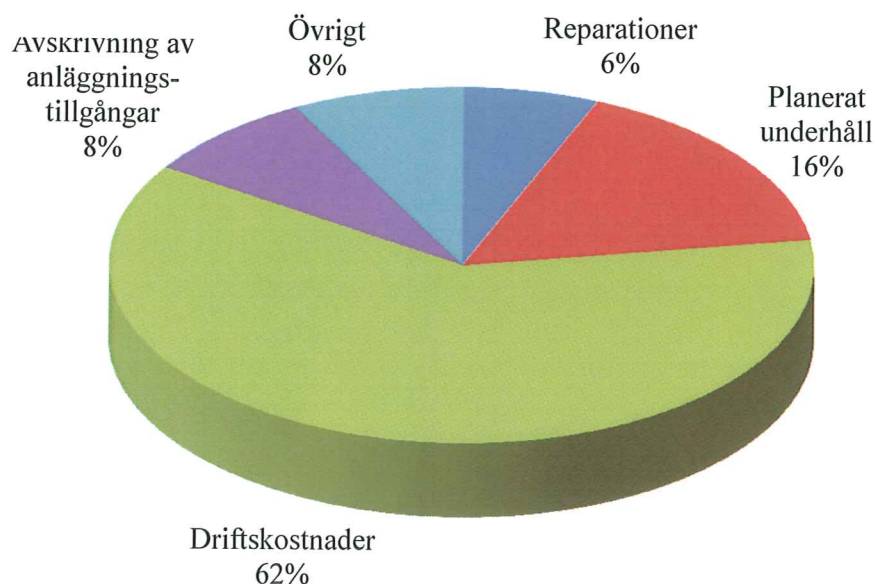
Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB



Margit Hassler
Föreningens revisor

Nyckeltal

Föreningens kostnader det senaste verksamhetsåret illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel.



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2012	2011
	18 694,5	18 694,5
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	5
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	2	2
Arvode förvaltning	80	79
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	10	11
Revisionsarvode, externt	1	1
Övriga förvaltningskostnader (IMD)	3	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	3	0
Bevakningskostnader	1	2
Snöröjning	15	11
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventarier	3	2
Vatten	24	25
El	53	57
Uppvärmning	121	123
Sophantering	19	16
Summa driftskostnader	351	346

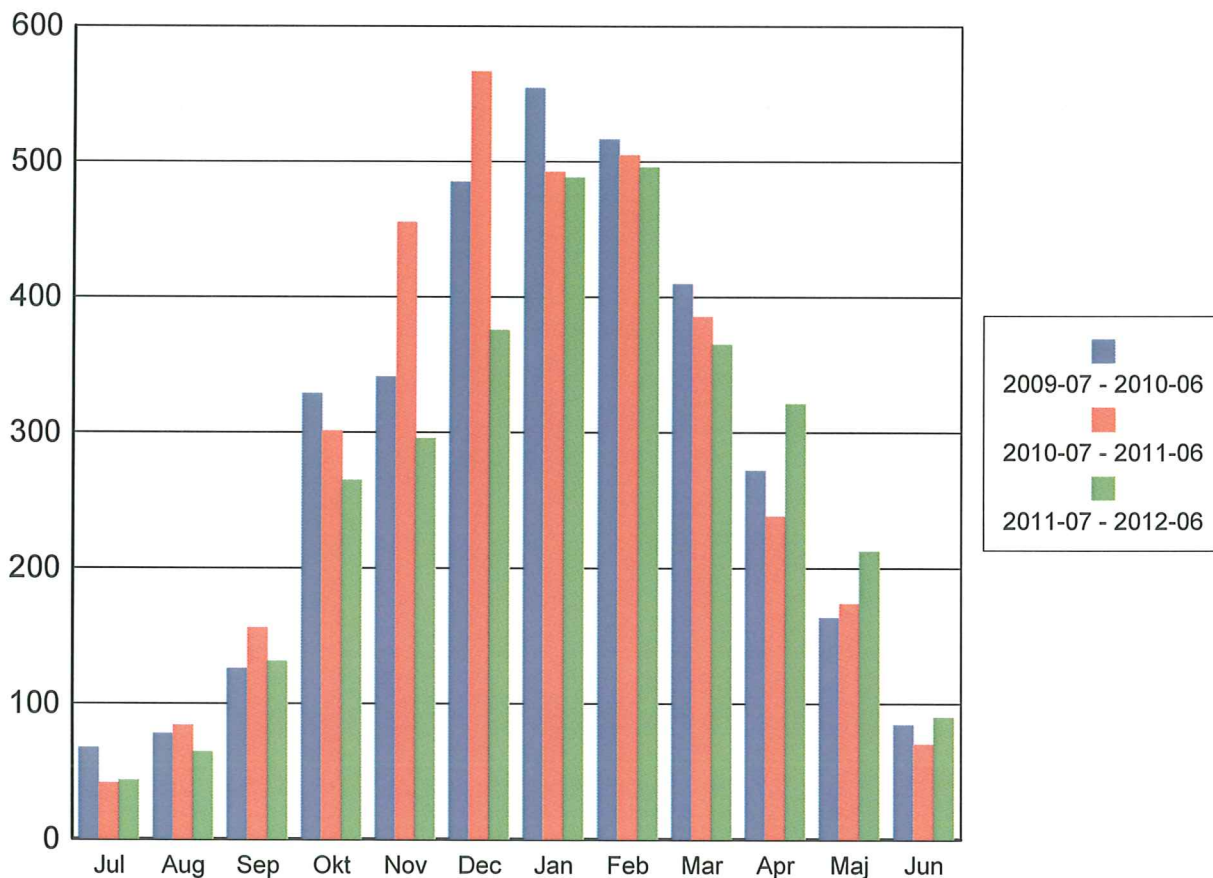
Förbrukningsrapport fastighetsbas

Urval: Företag.Företag lika med 12302
Måtslag.Måtslag inte lika med Ighel

Företag: 12302 RBF KEMISTEN (Verklig förbrukning)

Måtslag: Fjärrvärme

MWh



BRA: 20846 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2009-07 - 2010-06	67,4	77,9	126	329	341	485	555	517	410	272	164	84,7
2010-07 - 2011-06	41,6	84,2	156	301	455	566	493	505	386	238	174	70,2
2011-07 - 2012-06	43,3	64,6	131	265	296	376	488	496	365	321	213	90,0
Budget 2011-07 - 2012-06	42,3	72,9	162	307	394	463	0	0	0	0	0	0,0
Avvikelse mot budget i %	2,4	-11,3	-18,8	-13,7	-24,9	-18,9	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % mot föreg. år	4,1	-23,2	-15,9	-12,1	-35,1	-33,7	-0,9	-1,7	-5,3	34,9	22,3	28,3
Nyckeltal 2011-07 - 2012-06 (kWh/m² BRA)	2,1	3,1	6,3	12,7	14,2	18,0	23,4	23,8	17,5	15,4	10,2	4,3
Graddag verklig (4229 / år)	0	0	112	373	411	551	705	741	514	492	278	52
Graddag normal (4649 / år)	2	40	233	417	573	712	764	690	632	473	265	48

	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
Arsvärden	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Verklig förbrukning (MWh)	3428	3470	3149	3428	3470	3149
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	3411	3317	3497	3411	3317	3497
Budgeterad förbrukning	0	1912	1440	0	1912	1440
Avvikelse mot budget i %	-	81,5	118,6	-	81,5	118,6
Avvikelse % för år 2011 mot år, Verklig	-8,1	-9,3		-8,1	-9,3	
Avvikelse % för år 2011 mot år, Klimatkorrr.	2,5	5,4		2,5	5,4	
Nyckeltal verklig (kWh/m² BRA)	164,4	166,5	151,1	164,4	166,5	151,1
Nyckeltal klimatkorrr. (kWh/m² BRA)	163,6	159,1	167,8	163,6	159,1	167,8

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12BCN - 2012-10-23 12:13:15

Företag: 12302 RBF KEMISTEN (Verklig förbrukning)

Mätslag: Kallvatten



BRA: 20846 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2009-07 - 2010-06	1265	1698	1887	2060	1995	1926	1998	1846	2024	1870	1912	1731
2010-07 - 2011-06	1512	1850	1814	1928	1909	1876	1998	1844	2002	1735	1775	1565
2011-07 - 2012-06	1360	1550	1672	1762	1811	1840	1886	1806	1871	1775	1903	1532
Budget 2011-07 - 2012-06	1512	1850	1814	1928	1909	1876	0	0	0	0	0	0
Avvikelse mot budget i %	-10,1	-16,2	-7,8	-8,6	-5,1	-1,9	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % mot föreg. år	-10,1	-16,2	-7,8	-8,6	-5,1	-1,9	-5,6	-2,1	-6,6	2,3	7,2	-2,2
Nyckeltal 2011-07 - 2012-06 (lit/m² BRA)	65,2	74,4	80,2	84,5	86,9	88,3	90,5	86,6	89,8	85,2	91,3	73,5

	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
Arsvärden	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Verklig förbrukning (m³)	22212	21807	20767	22212	21807	20767
Budgeterad förbrukning	0	11381	10888	0	11381	10888
Avvikelse mot budget i %	-	91,6	90,7	-	91,6	90,7
Avvikelse % för år 2011 mot år, Verklig	-6,5	-4,8		-6,5	-4,8	
Nyckeltal verklig (lit/m² BRA)	1065,6	1046,1	996,2	1065,6	1046,1	996,2

Förbrukningsrapport fastighetsbas

Företag: 12302 RBF KEMISTEN (Verklig förbrukning)

Mätslag: Varmvatten



BRA: 20846 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2009-07 - 2010-06	490	683	803	901	881	856	920	840	926	850	842	735
2010-07 - 2011-06	609	802	789	885	912	900	962	903	994	613	621	1154
2011-07 - 2012-06	667	728	833	901	872	965	971	925	959	911	953	741
Budget 2011-07 - 2012-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % mot föreg. år	9,6	-9,2	5,6	1,9	-4,4	7,3	0,9	2,5	-3,5	48,5	53,4	-35,8
Nyckeltal 2011-07 - 2012-06 (lit/m² BRA)	32,0	34,9	40,0	43,2	41,8	46,3	46,6	44,4	46,0	43,7	45,7	35,5

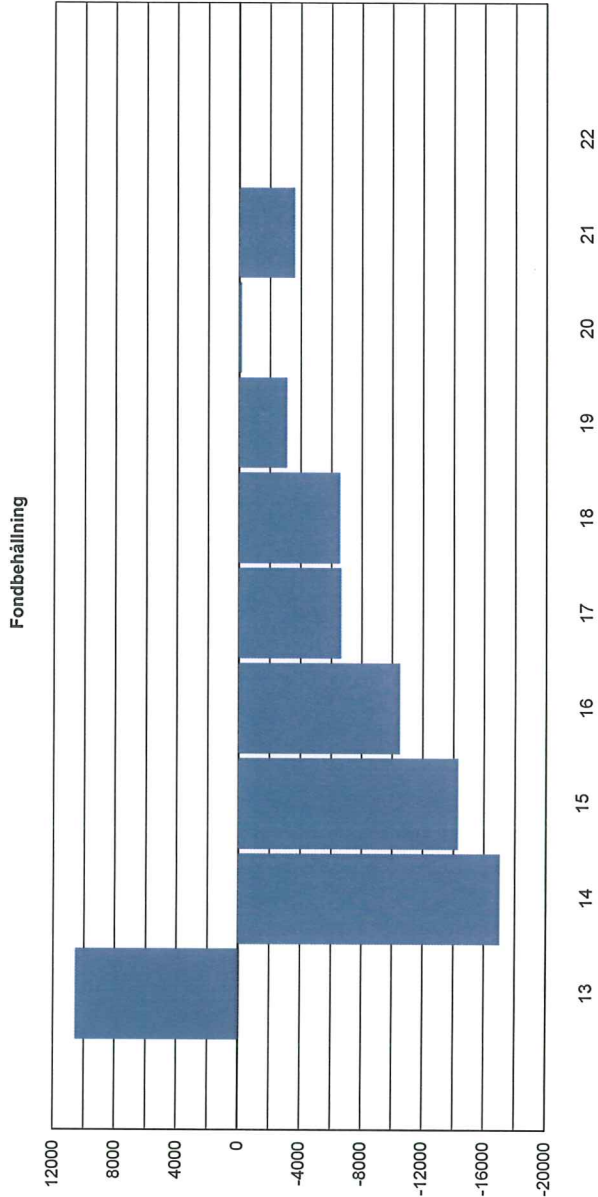
	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
Årsvärden	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Verklig förbrukning (m³)	9726	10144	10426	9726	10144	10426
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2011 mot år, Verklig	7,2	2,8		7,2	2,8	
Nyckeltal verklig (lit/m² BRA)	466,6	486,6	500,2	466,6	486,6	500,2

Rek avsättning 10 år

Startår:	2013	Kostnadsläge 1102
Antal år:	10	
Utskriftsnivå:	Resultatenhet	
Gruppering:	Sammandrag, fondavsättning	
Kostnadsfaktor:	1,25 I kostn.ingår moms.	

Resultatenhet	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	Kr/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
Företag												

12302 - RBF KEMISTEN												
000 RBF KEMISTEN												
Rekommenderad avsättning:	2 385	31 452	1 162	96	54	3 825	392	936	7 350	340	230,23	105,07
Fondbehållning:	3 891,88	3 891,88	3 891,88	3 891,88	3 891,88	3 891,88	3 891,88	3 891,88	3 891,88	3 891,88		
Ingångsvärde:	10 580,26	-16 979,62	-14 249,46	-10 453,43	-6 615,71	-6 549,09	-3 049,23	-93,60	-3 551,68	0,00		
Rekommenderad avsättning:	9 073,00 Kkr											
Slutvärde:	3 891,88 Kkr / År	186,70 kr/År/BRA										
	0,00 Kkr											



Per byggdelt 10 år

Startår:	2013
Antal år:	10
Utskriftsnivå:	Resultatenhet
Gruppering:	Byggdelt
Kostnadsfaktor:	1,25 I kostn.ingår moms.
	Kostnadsåge 1102

Byggdelt	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	Kr/år/BRA	Evg kostn./år/BRA
Företag												
12302 - RBF KEMISTEN												
Resultatenhet												
000 - RBF KEMISTEN												
1 Mark												
11 Gräs- och plantering	25	25	25	25	25	25	25	25	25	201	2,04	2,04
12 Hårdgjorda ytor	228	626				228				26	5,31	2,91
13 Lektyr		8		64		8			520	8	3,04	1,78
14 Ledningar, mark		8 916									42,77	9,51
16 Markkompletteringar	47					47		53			0,70	0,90
2 Utvändigt												
20 Utvändigt		17 725										
21 Fasader	556	1 951	162					26	674		88,39	19,67
22 Fasadkompletteringar								46			13,03	6,17
23 Balkonger/skärmtak								1		21	0,11	0,04
24 Fönster	272	608	67								1,31	0,87
25 Dörrar entrepert/portar	391	697	7					20	157	31	5,12	5,70
26 Yttertak		40	608							16	4,45	2,22
27 Enheter på tak		67			5			5			3,19	7,14
29 Utvändigt övrigt		745									0,37	2,69
3 Invändigt											3,57	3,15
30 Invändigt	53				6			549		30	3,03	1,48
31 Golv	190							99			1,41	0,66
32 Vägar invändigt								66			0,32	0,13
33 Tak invändigt		11									0,05	0,06
35 Dörrar invändigt	32								429		2,21	0,89
36 Inredningar												0,07
38 Invändigt sammansatt	198										0,95	0,61
5 VVS												
52 Vatten och avlopp									5 531		26,54	9,37
56 Värmeanläggningar			166								0,80	8,60
57 Luftbehandling	138					143					1,35	3,86
6 EI												
60 EI												
63 Belysning			13					13		8	0,12	0,12
64 Tele	141	34	7	7	7	3 374	365	7	7		18,97	8,55
8 Styr och övervakning												3,68
83 Styrsystem												
84 Övervakningssystem			38								0,18	0,18
9 Utrustning												
91 Köksutrustning	13								8		0,10	0,04
94 Tvätt	101		69								0,10	1,89
Summa:	2 385	31 452	1 162	96	54	3 825	392	936	7 350	340	230,23	105,07

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

Årsredovisningen är upprättad av
RBF KEMISTEN
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar
och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och
köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.



Riksbyggen
tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se