
Årsredovisning

RBF KEMISTEN
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 794000-1915



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 teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 27 november 2013 kl 19.00

Nya Ålidhemsskolan, matsalen

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare.
- 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.
 - Motion: Inför en eklausul
 - Eventuellt bidrag till Bygga och Bo
- t) Stämmans avslutande

Ordförande har ordet...

Styrelsen lämnar för verksamhetsåret 2012-2013 en rapport som visar ett positivt resultat och ser jag till de år som varit med ska vi som förening vara stolta att det nästan alltid sett ut så. Majoriteten av oss som bor här är i allra högsta grad delaktiga, det är inte ensidigt styrelsens förtjänst.

Årets större avsättning till underhållsfonden ger föreningen mer svängrum 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 där årets enskilda åtgärder och kostnader är mer tydliga än tidigare år. Det är ändå värt att notera summan för de underhållsarbeten, drygt sex miljoner, som gjorts under året är avsevärt större än den fondavsättning vi ska göra enligt stadgarna.

Framtiden är som alltid oklar men föreningen kan möta den med stor tillförsikt.

När det gäller gårdarna har gänget som arbetar med det gjort ett bra jobb och även om det återstår en del framöver känns det som spåret är rätt, framför allt valet att inte göra allt samtidigt, att dela upp projektet.

Vi har det stora projektet med exteriöra åtgärder av husen. Fönsterbyten, ersätta fasadplåtar och energiåtgärder hänger ihop i våra fastigheter. Vi har kommit ganska långt, och hittills fått god respons i dialogen med kommunen. Oturligt är att processen av olika skäl bromsats upp med viss förskjutning som följd.

En åtgärd som utkristalliserats och som kan utföras oberoende av andra åtgärder är att koppla bort uppvärmning av garage från fjärrvärmen. Den kräver investering men medför att garagen kan vara självförsörjande med låga underhållskostnader och samtidigt sänka en del av vår totalkostnad för fjärrvärme. Det jag tycker är spännande är teknikvalet bergvärme. För hela kvarteret är det nog inget bra val men för detta ändamål är det en investering som kan räknas hem på förhållandevis kort tid är och samtidigt gynnsamt påverkar våra energikostnader.

Jag hoppas att alla utifrån redovisningen och redovisade kommande behov inser att vi kommer till en punkt där föreningen måste låna upp mer pengar. Alla åtgärder som måste göras kräver investeringar som överstiger våra egna tillgängliga medel. Ökade avgifter kommer som ett brev på posten. Föreningens soliditet och långsiktighet övertygar mig om att de avgifter vi behöver ta ut ändå kommer att ge oss jämförelsevis mycket god boendekonomi.

Efter det har jag inte mycket att tillägga om den redovisning vi gör, det vi kan ana om framtiden och vad styrelsen arbetar med. Ovanligt kort för att vara mig så jag avrundar med några reflektioner.

Ansvar och delaktighet

Alla som bor som vi gör har ett eget ansvar för att många saker ska fungera, det är inte ensidigt styrelsens eller förvaltningens uppgift. Mest tydligt och största faktorn till irritation är avfallshantering.

Föreningen, eller för all del Riksbyggen förvaltning, är inte hyresvärdar. Filosofiskt: om 100% av oss skulle inse fördelarna med vår boendeform och leva upp till de förhållandevis små ansvar vi själva måste ta skulle vi bli oslagbara när det gäller trivsel och boendekonomi. Utopisk men fascinerande tanke.

Kompensationer poppar upp med jämna mellanrum. Det kan vara allt från att grannar stör, jättetråkigt när det händer, till att det görs åtgärder som just då inte anses gagna eller påverka den egna lägenheten. Då ska man tänka på framför allt två saker: en är att om vi gör åtgärder i ett antal lägenheter som inte går att göra i återstående lägenheter och kompenserar de "missgynnade" måste motsvarande ske åt andra hållet. Ingen bra matematik som i princip dubblar kostnaden och dessutom just då skulle gagna enskilda vilket inte låter sig göras enligt stadgarna. Den andra är konsekvensen att kompensationer tas från en ficka och flyttas till en annan med i förlängningen ökade avgifter till föreningen (högre "hyra").

Väl mött på stämman.

Välkomna

Mats Jonsson
Ordförande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KEMISTEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Mats Jonsson	Ordförande	Stämman	2013
Peder Axensten	Vice ordförande	Stämman	2013
Maj Burman	Sekreterare	Stämman	2014
Sofie Larsson	Ledamot	Stämman	2013
Viktoria Markusson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Elena Kitchaou	Stämman	2013
Eva-Christin Pettersson	Stämman	2014
Jan-Erik Åkerlund	Stämman	2013
Marcus Robertsson	Stämman	2014
Birgitta Carlsson	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Mats Jonsson, Peder Axensten och Sofie Larsson samt suppleanterna Elena Kitchaou och Jan-Erik Åkerlund.

Ordinarie revisorer

Margit Hassler	Internrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Ingrid Jacobsson	Stämman
Margareta Jonsson	Stämman

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 motorvärmareplatser, 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 177 209 000 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 tekniska och ekonomiska förvaltning samt fastighetsskötsel 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 704 tkr och planerat underhåll för 6 246 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Årets reparationer och underhåll har framför allt utgjorts av:

- Byte fönster och fönsterdörr i balkongdel samt byte av isolering i fönsterbröstningen i balkongdel.
- Renovering av tvättstugor på Kemigränd 8 och 13. Ytskikt och belysning har bytts samt maskiner kompletterats / flyttats om.
- Rensning av ventilationskanaler samt efteråtgärder OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Uppfräschning av mittengårdens utemiljö genom att ändra infarter och lektytan.
- Byte av golvvärmen i boendes våtrum. Varje år bekostar föreningen ett antal byten av golvvärme i samband med att boende renoverar sina våtrum. Antalet varierar från år till år, men eftersom många ännu inte renoverat sina badrum tenderar antalet att öka litet för varje år.
- Åtgärdande av vattenskador, men beroende på typ av skada kan ersättning i efterhand utbetalas från fastighetsförsäkring och / eller lägenhetens bostadsrättsförsäkring, vilket syns i annan del av redovisningen. I år har föreningen dock haft ett par skador beroende på läckande takavloppsledningar, vilket både kan vara svårt att hitta och åtgärda och därmed kostar pengar, och i dessa fall lämnas ingen ersättning från försäkringen eftersom den ej omfattar "vatten utifrån".
- Lagning av en balkong där framkant vittrat / fryssprängt sönder (pga ytliga armeringsjärn sedan byggtiden).
- Spolning, filmning och dokumentation av utvändiga ledningar (spill- och dagvatten). 19 ton avfall kördes på Dävmeyran efter spolning (grus, lera mm som samlats i ledningarna under årens lopp).
- Reparation av trasiga kantstenar, gräsytor och asfaltsskador efter vintern (vilket görs årligen).

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- och cykelhus). Under 2009 har yttertaken lagts om och takkrön åtgärdats, 2010 installerades termostater i föreningen och man bytte det stora fönsterpartiet i vardagsrum. Under 2011-2012 byttes undertak och belysning i trapphus samt byggdes extra småförråd för uthyrning till boende.

Arbetsgrupper

Föreningen har en aktiv utegrupp och markarbeten och planteringar på gårdarna utförs i större eller mindre omfattning varje år efter förslag från den och beslut i styrelsen. Utegruppen är även med och arrangerar den numera återkommande och mycket uppskattade Kemistenfesten.

Under året som gått har styrelsen även fått in underlag från en grupp som tittat på möjlighet till att skapa ett gym inom föreningen. Under kommande år är ambitionen i styrelsen att jobba vidare i frågan utifrån det. Andra engagerade boende har hållit i trapphusträffar där huvudsyftet varit att informera och diskutera hanteringen av sopor samt förbrukning av vatten och värme i föreningen, men man fångade även in många bra idéer och synpunkter som inlämnats till styrelsen.

Har du någon annan idé och viljan att engagera dig / driva den frågan som rör ditt boende i föreningen så är du välkommen att kontakta någon i styrelsen för eventuell stöttning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har under året avsatt 2,2 miljoner kr till underhållsfonden. För räkenskapsår 2013-2014 är budgeterat en avsättning till fonden med 2,084 miljoner kr.

Under det kommande räkenskapsåret är det svårt att uppskatta underhållet eftersom mycket stora tankar och projekt är på gång i föreningen, men i skrivande stund är det svårt att ange en tidplan för dem. Det man tittar på är ett större fasadrenoveringsprojekt där tanken är att byta fasadplåtar till skivmaterial med tilläggsisolering bakom, byta alla kvarvarande fönster, plocka ned teglet på "entrékureerna" för att återanvända det och renovera övriga fasadtegelytor, göra om entrékureerna genom att panelklä och måla dem samt montera ny belysning i entréundertaken utvändigt. Man tittar även på ett projekt gällande värmeåtervinning samt kulvertbyte, eftersom anläggningen i marken är 45 år gammal. Sådana stora projekt som dessa brukar till stor del bli en investering där nya lån tas, men en liten del kommer nog att tas ur föreningens underhållsfond den dagen beslut fattas om igångsättning.

Miljö

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning (el, värme, vatten). Man har för ett par år sedan monterat termostater på alla element för att bättre kunna reglera värmen i husen.

Föreningen har monterat LED-armaturer med inbyggd sensor i trapphus och tvättstugor. Ljuskällan i utebelysningsstolparna är en tidig variant av LED som monterats i den gamla armaturen, och eftersom utvecklingen går snabbt framåt när det gäller LED-tekniken har man som mål att om ett par år byta ut all stolpbelysning utomhus inklusive armatur till något med bättre spridning.

Sopsortering samt ett grovsoprum finns i föreningen och man har även möjlighet att gratis låna ett släp för att kunna köra bort saker till återvinningsstationen som ej får lämnas inom föreningen.

Boende har också möjlighet att gratis låna elcykel samt cykelkärra för att till exempel kunna storhandla.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 november 2012. Styrelsen har hållit **11** protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring är lägre än föregående år men ändå ett bra resultat.

Ekonomi har påverkats positivt av minskad räntekostnad på lånen (amorteringar), sänkt lägenhetsavgift (skatt) samt minskad avskrivning. Snöröjningskostnaden har också varit lägre.

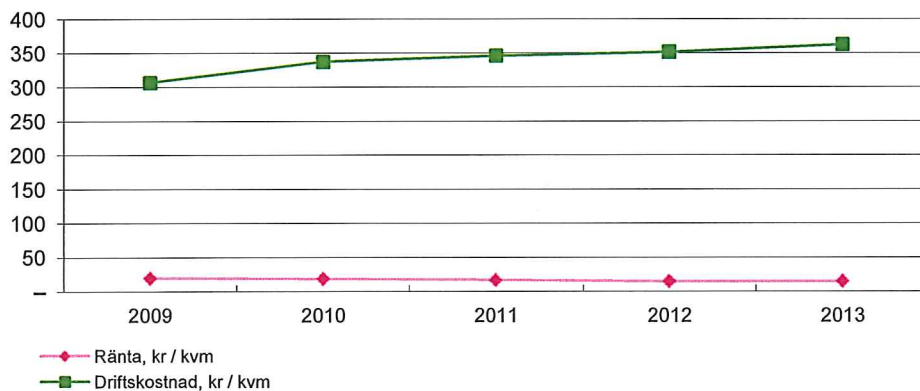
Elförbrukningen har gått upp senaste året men kostnaden har ändå minskat på grund av lägre elpris samt genomslag i ekonomin på helår av tidigare gjord nedsäkring. Eftersom elkostnaden minskat gäller det även utdebiteringen på de boende.

Föreningen har drabbats av flera vattenskador där man till viss del fått försäkringsersättning.

Värmekostnaden har ökat ordentligt på grund av både höjd förbrukning samt höjda priser.

Ränteintäkterna har minskat beroende på minskad kassabehållning (mycket underhåll). Utdelningen på andelarna i Intresseföreningen var lägre än året innan.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	11 034	11 061	10 998	9 996	9 902
Årets resultat	- 3 821	2 293	- 1 620	- 4 626	495
Resultat efter fondförändringar	224	491	942	8	124
Balansomslutning	21 821	25 261	23 883	27 948	30 694
Soliditet %	54%	62%	55%	53%	64%
Likviditet %	234%	389%	288%	249%	545%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	511	511	511	511	511
Driftskostnad, kr / kvm	362	351	346	337	306
Ränta, kr / kvm	14	14	16	18	19
Underhållsfond, kr / kvm	335	506	371	541	717
Lån, kr / kvm	314	342	366	438	420

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, driftskostnad kr/kvm samt ränta kr/kvm har BOA bostadsarea som beräkningsgrund. Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har BRA samtliga bostadsarea + lokalarea (BOA + LOA) som beräkningsgrund. LOA = 2074,5 m2

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2006 då avgifterna höjdes med 2%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 511 kr/kvm/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 3%.

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 räkenskapsåret har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	895 826
Årets resultat före fondförändring	-3 821 274
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 245 762
Summa överskott	1 120 314

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Att balansera i ny räkning	620 314

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 111 323	10 113 285
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 14 263	- 18 016
Övriga avgifter		784 259	777 886
Övriga förvaltningsintäkter	3	152 965	187 420
		<u>11 034 284</u>	<u>11 060 575</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 704 120	- 663 266
Planerat underhåll	5	-6 245 762	-1 743 478
Fastighetsavgift/skatt		- 306 440	- 338 405
Driftkostnader	6	-6 763 662	-6 569 717
Övriga kostnader	7	- 67 077	- 73 569
Personalkostnader	8	- 167 875	- 163 224
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 824 525	- 861 364
		<u>-15 079 461</u>	<u>-10 413 023</u>
Rörelseresultat		-4 045 177	647 552
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		246 000	300 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	231 884	270 284
Räntekostnader och liknande poster	11	- 253 981	- 270 688
		<u>223 903</u>	<u>299 596</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 821 274	947 148
Inkomstskatt	12	0	1 345 824
Årets resultat		-3 821 274	2 292 972
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-3 545 824
Ianspråktagande av underhållsfond		6 245 762	1 743 478
Resultat efter fondförändring		224 488	490 626

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	8 473 379	9 159 534
Inventarier, verktyg och installationer	14	627 553	672 248
		<u>9 100 932</u>	<u>9 831 782</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	15	3 000 000	3 000 000
Summa anläggningstillgångar		12 100 932	12 831 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 646	7 584
Kundfordringar	16	- 775	- 1 906
Skattefordringar	17	519 135	489 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	826 060	833 092
		<u>1 353 067</u>	<u>1 328 141</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	7 200 000	9 550 000
Kassa och bank			
Handkassa		802	2 385
Avräkning med Swedbank		1 166 109	1 548 595
		<u>1 166 911</u>	<u>1 550 980</u>
Summa omsättningstillgångar		9 719 978	12 429 121
SUMMA TILLGÅNGAR		21 820 910	25 260 903

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 408 482	1 408 482
Upplåtelseavgifter		2 240 403	2 240 403
Underhållsfond		6 955 273	10 501 035
		<u>10 604 158</u>	<u>14 149 920</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		895 826	905 200
Årets resultat		-3 821 274	2 292 972
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-3 545 824
Ianspråktagande av underhållsfond		6 245 762	1 743 478
		<u>1 120 314</u>	<u>1 395 826</u>
Summa eget kapital		11 724 472	15 545 746
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	5 936 246	6 523 446
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	587 200	587 200
Leverantörsskulder		1 482 008	741 471
Medlemmarnas reparationsfonder		425 946	449 231
Övriga kortfristiga skulder	22	60 819	125 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 604 219	1 288 256
		<u>4 160 192</u>	<u>3 191 711</u>
Summa skulder		10 096 438	9 715 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 820 910	25 260 903
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 177 800	24 177 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50
Standardförbättr o markanlägg		10 - 20 år
Installationer		10 år
Inventarier		5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 549 837	9 551 758
Hyror, lokaler	38 649	35 223
Hyror, garage	436 554	434 712
Hyror, p-platser	58 500	58 500
Hyror, övriga	27 783	33 092
	<u>10 111 323</u>	<u>10 113 285</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 826	- 3 933
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 747	- 8 668
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 690	- 5 415
	<u>- 14 263</u>	<u>- 18 016</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter, gästrum	16 139	17 280
Öresutjämning	- 6	35
Övriga intäkter, kvarterslokal	2 550	5 600
Inkassointäkter	8 015	4 000
Övriga rörelseintäkter	1 901	2 600
Försäkringsersättningar	124 366	157 905
	<u>152 965</u>	<u>187 420</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	1 256	65
Material markytor	0	4 534
Bostäder	27 043	31 292
Vattenskador	437 670	263 424
Tvättstugor	5 212	7 593
Gemensamma utrymmen	7 894	19 130
Vatten/Avlopp	27 865	46 538
Värme	4 732	4 576
Ventilation	22 572	17 727
Elinstallationer	40 419	66 201
Övriga installationer	14 908	10 992
Huskropp	38 212	52 283
Gårdar och grönanläggningar	11 756	72 411
Garage och parkeringsplatser	55 233	53 615
Vandalisering	3 815	9 749
Övrigt	5 533	3 138
	<u>704 120</u>	<u>663 266</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	0	23 015
Tvättstugor	1 312 155	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	1 412 209
VA/Sanitet	314 095	117 051
Ventilation	162 795	80 894
Elinstallationer	5 285	0
Huskroppar	3 814 800	0
Gårdar och grönanläggningar	544 934	31 336
Garage och parkeringsplatser	17 491	4 059
Övrigt	74 207	74 914
	<u>6 245 762</u>	<u>1 743 478</u>

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	93 377	90 564
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	34 075	31 725
Arvode förvaltning	1 533 920	1 493 207
Kabel-TV	246 752	246 752
IT-kostnader	189 652	187 725
Juridiska kostnader	11 125	7 160
Styrelsearvode	8 410	7 093
Revisionsarvode, externt	19 264	20 200
Möteskostnader	3 090	2 749
Övriga förvaltningskostnader	62 358	60 639
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 28 900	- 39 900
Städ	36 513	46 856
Bevakningskostnader	23 527	22 456
Snöröjning	185 501	275 334
Ersättningar till hyresgäster	0	5 815
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventarier	67 550	48 350
Fordons- och maskinkostnader	3 273	65
Vatten	476 459	454 115
El	929 254	982 333
Uppvärmning	2 543 652	2 267 698
Sopphantering	324 810	358 782
	<u>6 763 662</u>	<u>6 569 717</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	10 082	18 226
Annonsering	99	0
Kontorsmateriel	375	248
Telefon och porto	2 430	2 530
Medlems- och föreningsavgifter	19 068	19 068
Köpta tjänster	0	1 394
Konsultarvoden	655	4 096
Bankkostnader	0	80
Övriga externa kostnader	34 368	27 927
	<u>67 077</u>	<u>73 569</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	123 596	124 622
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 403	0
Arvode extern stämмоordförande	900	800
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	5 625	2 500
Summa	<u>134 524</u>	<u>130 922</u>
Sociala kostnader	<u>33 351</u>	<u>32 302</u>
	<u>167 875</u>	<u>163 224</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	587 000	587 000
Markanläggningar	0	28 500
Markinventarier	6 820	6 820
Standardförbättringar	92 335	107 657
Maskiner och inventarier	50 008	43 025
Installationer	88 362	88 362
	<u>824 525</u>	<u>861 364</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 341	1 169
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	226 699	252 980
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	407	487
Övriga ränteintäkter	3 437	15 648
	<u>231 884</u>	<u>270 284</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	<u>253 981</u>	<u>270 688</u>
	<u>253 981</u>	<u>270 688</u>

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt	<u>0</u>	<u>-1 345 824</u>
	<u>0</u>	<u>-1 345 824</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	23 259 237	23 259 237
Mark	4 800 000	4 800 000
Standardförbättringar	1 488 499	1 307 318
Markanläggning	409 620	409 620
Markinventarier	68 200	68 200
	<u>30 025 556</u>	<u>29 844 375</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	181 181
	<u>0</u>	<u>181 181</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>30 025 556</u>	<u>30 025 556</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-19 541 216	-18 954 216
Standardförbättringar	- 874 784	- 767 127
Markanläggningar	- 409 620	- 381 120
Markinventarier	- 40 402	- 33 582
	<u>-20 866 022</u>	<u>-20 136 045</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 587 000	- 587 000
--	-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 92 335	- 107 657
--	----------	-----------

Årets avskrivning markanläggningar

	0	- 28 500
--	---	----------

Årets avskrivning markinventarier

	- 6 820	- 6 820
--	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-21 552 177</u>	<u>-20 866 022</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>8 473 379</u>	<u>9 159 534</u>
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 131 021	3 718 021
Mark	4 800 000	4 800 000
Standardförbättringar	521 380	613 715
Markinventarier	20 978	27 798

Taxeringsvärden

bostäder

	175 000 000	173 000 000
--	-------------	-------------

lokaler

	<u>2 209 000</u>	<u>1 763 000</u>
--	------------------	------------------

Totalt taxeringsvärde

	<u>177 209 000</u>	<u>174 763 000</u>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<u>130 560 000</u>	<u>123 207 000</u>
--	--------------------	--------------------

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

696 384 680 354

Installationer

1 769 332 1 769 332

2 465 716 2 449 686

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

93 675 16 030

93 675 16 030

Summa anskaffningsvärden

2 559 391 2 465 716

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 632 249 - 589 224

Installationer

-1 161 219 -1 072 857

-1 793 468 -1 662 081

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 50 008 - 43 025

Installationer

- 88 362 - 88 362

- 138 370 - 131 387

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 931 838 -1 793 468

Restvärde enligt plan vid årets slut

627 553 672 248

Varav

Inventarier och verktyg

107 802 64 135

Installationer

519 751 608 113

Not 15 Långfristiga fordringar

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen

3 000 000 3 000 000

3 000 000 3 000 000

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar

- 775 - 1 906

- 775 - 1 906

Not 17 Skattefordringar

Skattefordringar

519 135 489 371

519 135 489 371

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	19 150	38 880
Förutbetalda försäkringspremier	65 595	61 858
Förutbetalt förvaltningsarvode	389 854	377 106
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 688	61 688
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 169	39 169
Övriga förutbetalda kostnader	231 351	235 900
Övriga periodiserade kostnader	19 254	18 492
	<u>826 060</u>	<u>833 092</u>

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	7 200 000	9 550 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 200 000	2,00	2013-07-04
30 dagar	1 000 000	2,00	2013-07-30
90 dagar	4 000 000	2,20	2013-08-01
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-09-02

Not 20 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 240 403	1 408 482	10 501 035	- 897 146	2 292 972
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			500 000	- 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 292 972	-2 292 972
Avsättning till underhållsfond			2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 245 762	6 245 762	
Årets resultat					-3 821 274
Vid årets slut	2 240 403	1 408 482	6 955 273	4 941 588	-3 821 274

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	6 523 446	7 110 646
Avgår nästa års amortering	- 587 200	- 587 200
Skuld vid årets slut	<u>5 936 246</u>	<u>6 523 446</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,73%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,86%	2013-03-30	2 544 088		2 544 088	
STADSHYPOTEK	2,76%	2016-03-30		2 430 768		2 430 768
STADSHYPOTEK	4,16%	2014-04-30	2 567 730		268 872	2 298 858
STADSHYPOTEK	4,34%	2015-04-30	1 998 828		205 008	1 793 820
			<u>7 110 646</u>	<u>2 430 768</u>	<u>3 017 968</u>	<u>6 523 446</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 587 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 587 200 kr årligen.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	23 639	18 319
Skuld sociala avgifter och skatter	- 270	0
Avräkning LÅN	37 450	35 188
Övriga kortfristiga låneskulder	0	72 047
	<u>60 819</u>	<u>125 554</u>

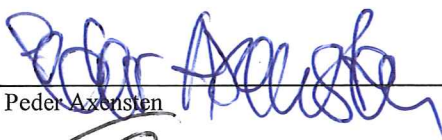
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

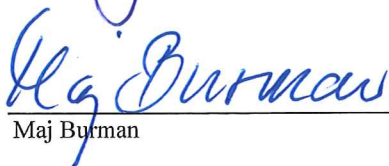
Upplupna drift- och underhållskostnader	106 232	17 928
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	595 186	255 067
Upplupna elkostnader	56 933	65 531
Upplupna vattenavgifter	42 222	21 931
Upplupna värmekostnader	78 746	82 783
Upplupna kostnader för renhållning	30 346	40 781
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 296	2 290
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	686 258	801 944
	<u>1 604 219</u>	<u>1 288 256</u>

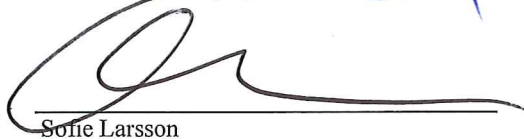
Styrelsen för Rbf Kemisten vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2013-10-15


Mats Jonsson


Peder Axén

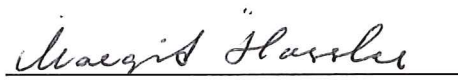

Maj Burman


Sofie Larsson


Viktoria Markusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/11-2013


Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor, KPMG AB


Margit Hassler
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30

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 2013-06-30 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 2013-11-07

KPMG AB

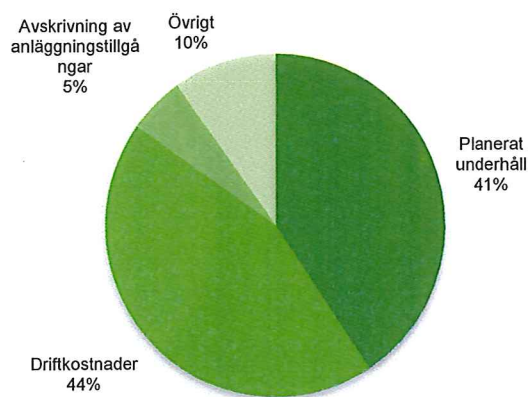


Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor



Margit Hassler
Internrevisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

18 694,5

18 694,5

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	5	5
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	2	2
Arvode förvaltning	82	80
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	10	10
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	2	3
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	10	15
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinv	4	3
Vatten	25	24
El	50	53
Uppvärmning	136	121
Sophantering	17	19
Summa driftkostnader	362	351

Förbrukningsrapport fastighetsbas

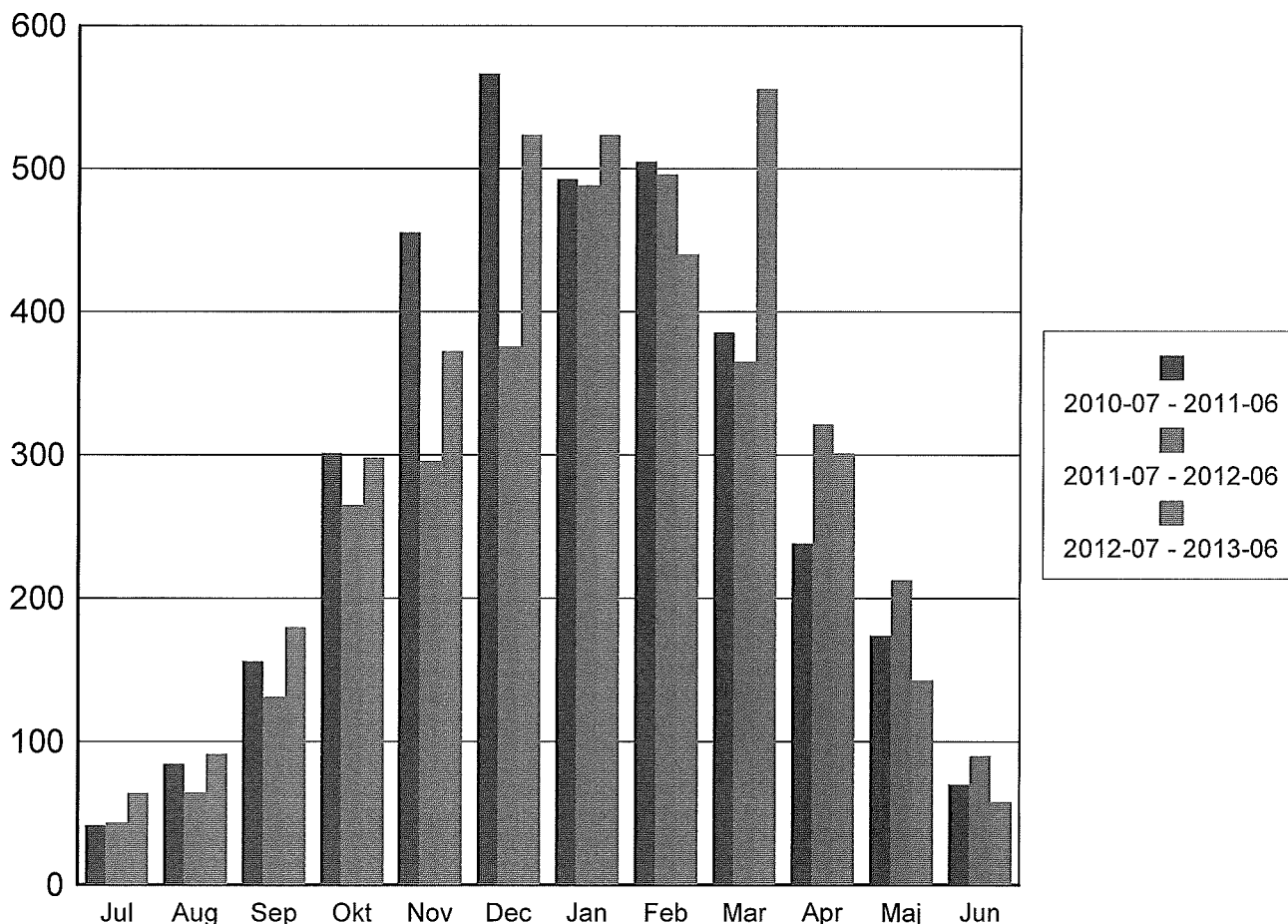
RB12BCN - 2013-11-07 07:57:54

Urval: Företag.Företag lika med 12302
 Mätslag.Mätslag lika med Kallvatten
 Mätslag.Mätslag lika med Fjärrvärme
 Mätslag.Mätslag inte lika med Fastighetsel

Företag: 12302 RBF KEMISTEN (Verklig förbrukning)

Mätslag: Fjärrvärme

MWh



BRA: 20846 m²

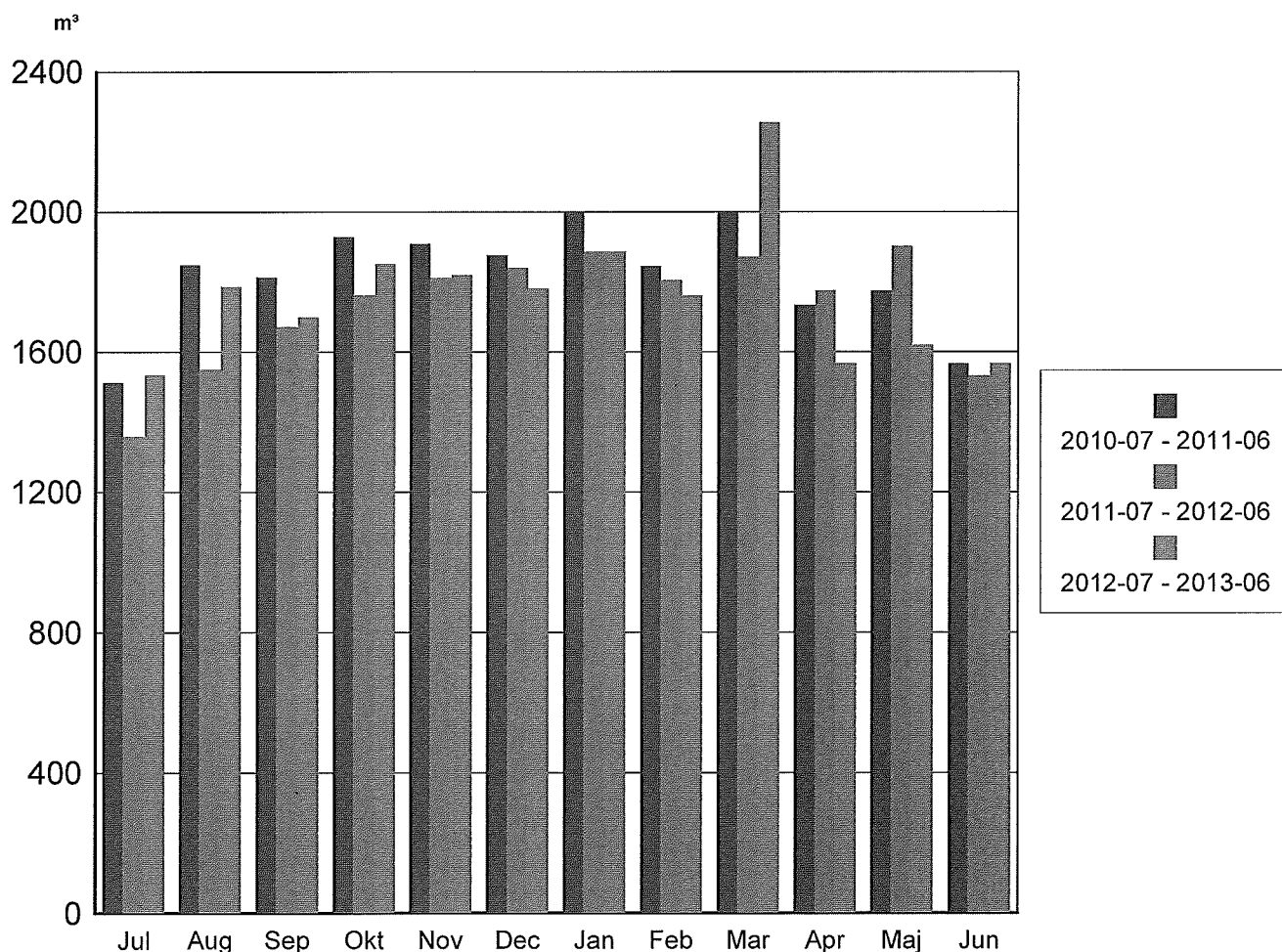
	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2010-07 - 2011-06	41,6	84,2	156	301	455	566	493	505	386	238	174	70,2
2011-07 - 2012-06	43,3	64,6	131	265	296	376	488	496	365	321	213	90,0
2012-07 - 2013-06	64,1	91,2	180	298	373	524	523	440	556	301	143	58,1
Budget 2014-07 - 2015-06	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Avvikelse % mot föreg. år	48,2	41,1	36,9	12,3	26,0	39,4	7,2	-11,2	52,2	-6,3	-32,8	-35,5
Nyckeltal 2012-07 - 2013-06 (kWh/m² BRA)	3,1	4,4	8,6	14,3	17,9	25,1	25,1	21,1	26,7	14,5	6,9	2,8
Graddag verklig (4703 / år)	0	26	218	420	475	769	799	608	750	476	162	0
Graddag normal (4849 / år)	2	40	233	417	573	712	764	690	632	473	265	48

	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
Årsvärden	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Verklig förbrukning (MWh)	3470	3149	3550	3470	3149	3550
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	3307	3484	3608	3307	3484	3608
Budgeterad förbrukning	1912	1440	0	1912	1440	0
Avvikelse mot budget i %	81,5	118,6	-	81,5	118,6	-
Avvikelse % för år 2012 mot år, Verklig	2,3	12,7		2,3	12,7	
Avvikelse % för år 2012 mot år, Klimatkor.	9,1	3,5		9,1	3,5	
Nyckeltal verklig (kWh/m² BRA)	166,5	151,1	170,3	166,5	151,1	170,3
Nyckeltal klimatkorr. (kWh/m² BRA)	158,7	167,2	173,1	158,7	167,2	173,1

Förbrukningsrapport fastighetsbas

Företag: 12302 RBF KEMISTEN (Verklig förbrukning)

Mätstag: Kallvatten



BRA: 20846 m²

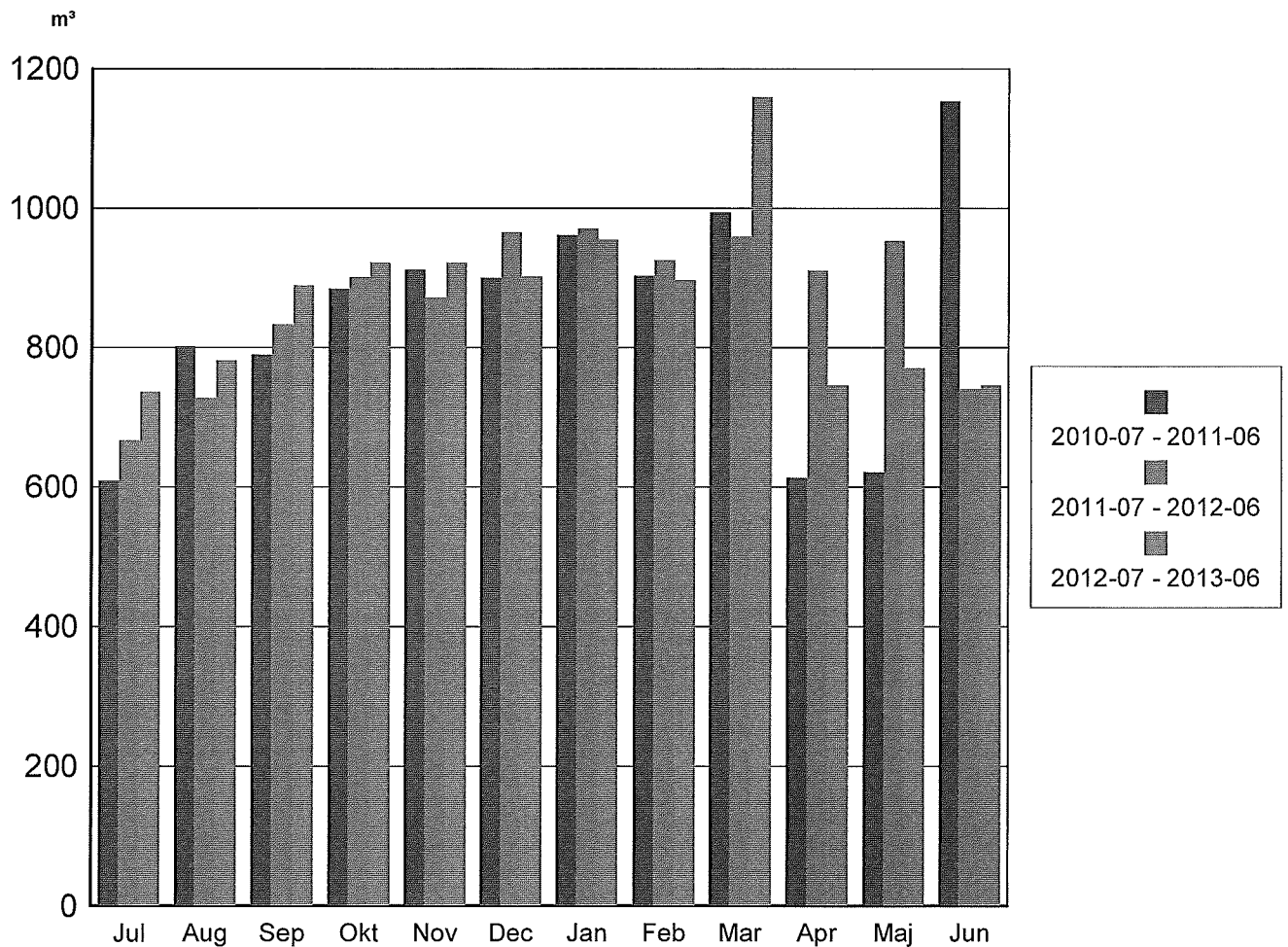
	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2010-07 - 2011-06	1512	1850	1814	1928	1909	1876	1998	1844	2002	1735	1775	1565
2011-07 - 2012-06	1360	1550	1672	1762	1811	1840	1886	1806	1871	1775	1903	1532
2012-07 - 2013-06	1533	1786	1698	1851	1820	1781	1887	1761	2256	1567	1619	1567
Budget 2014-07 - 2015-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	12,8	15,3	1,6	5,1	0,5	-3,2	0,0	-2,5	20,6	-11,7	-14,9	2,3
Nyckeltal 2012-07 - 2013-06 (lit/m² BRA)	73,6	85,7	81,5	88,8	87,3	85,5	90,5	84,5	108,2	75,2	77,7	75,2

Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Verklig förbrukning (m³)	21807	20767	21127	21807	20767	21127
Budgeterad förbrukning	11381	10888	0	11381	10888	0
Avvikelse mot budget i %	91,6	90,7	-	91,6	90,7	-
Avvikelse % för år 2012 mot år, Verklig	-3,1	1,7		-3,1	1,7	
Nyckeltal verklig (lit/m² BRA)	1046,1	996,2	1013,5	1046,1	996,2	1013,5

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
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
2012-07 - 2013-06	737	782	889	922	922	902	955	897	1160	746	770	746
Budget 2014-07 - 2015-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	10,4	7,4	6,7	2,3	5,7	-6,5	-1,6	-3,1	20,9	-18,1	-19,2	0,7
Nyckeltal 2012-07 - 2013-06 (lit/m ² BRA)	35,3	37,5	42,7	44,2	44,2	43,3	45,8	43,0	55,6	35,8	37,0	35,8

	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
Årsvärden	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Verklig förbrukning (m ³)	10144	10426	10426	10144	10426	10426
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2012 mot år, Verklig	2,8	0,0		2,8	0,0	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	486,6	500,2	500,2	486,6	500,2	500,2

Rek avsättning 10 år

Startår: 2014

Antal år: 10

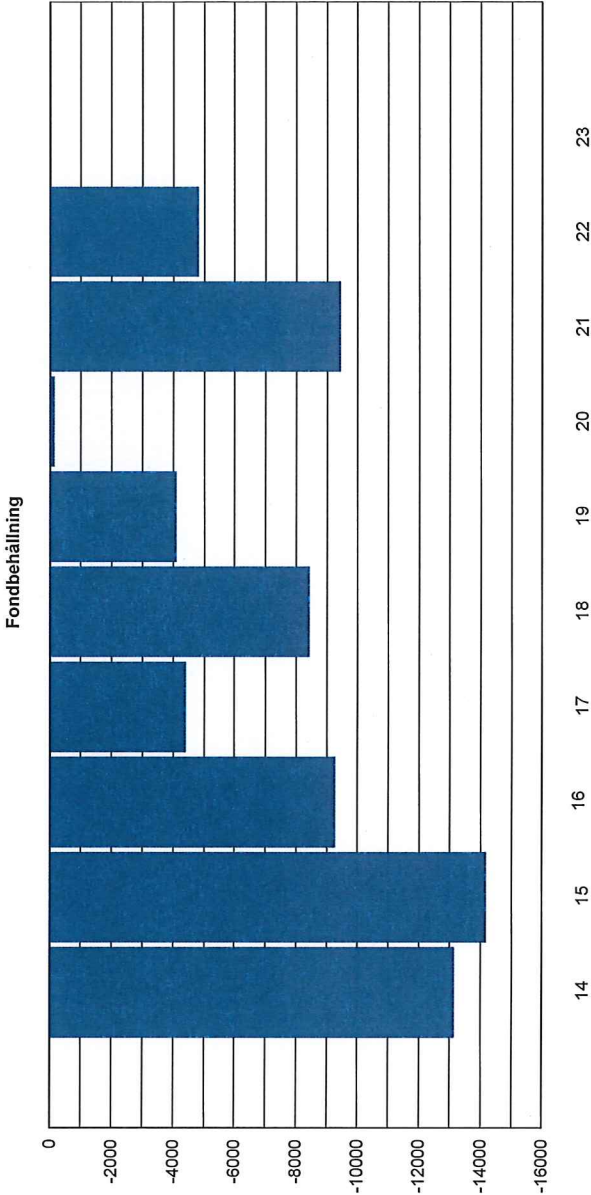
Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Sammandrag, fondavsättning

Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn.ingår moms.

Kostnadsläge 1202

Resultatenhet	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	Kr/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
Företag												
12302 - RBF KEMISTEN												
000 RBF KEMISTEN	24 742	6 016	74	124	9 018	649	1 007	14 290	357	165	270,77	121,34
Rekommenderad avsättning:	4 984,32	4 984,32	4 984,32	4 984,32	4 984,32	4 984,32	4 984,32	4 984,32	4 984,32	4 984,32		
Fondbehållning:	-13 158,17	-14 189,76	-9 279,07	-4 419,03	-8 453,13	-4 118,20	-141,32	-9 447,10	-4 819,44	0,00		
Ingångsvärde:	6 600,00 Kkr											
Rekommenderad avsättning:	4 984,32 Kkr / År			239,11 kr/år/BRA								
Slutvärde:	0,00 Kkr											



Per byggdel 10 år

Startår:	2014
Antal år:	10
Utskriftsnivå:	Resultatenhet
Gruppering:	Byggdel
Kostnadsfaktor:	1,25 kostn.ingår moms.
	Kostnadsläge 1202

Byggdel	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	Kr/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
---------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----------	--------------------

Företag	12302 - RBF KEMISTEN											
---------	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Resultatenhet	000 - RBF KEMISTEN											
---------------	--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1 Mark												
11 Gräs- och plantering	26	26	26	26	26	26	26	26	202	26	2,10	2,10
12 Härdgjorda ytor	256	705				256			27		5,97	3,26
13 Lekytor	47		28		8		28	520	8		3,06	1,80
14 Ledningar, mark		4 104			5 347		101				45,34	10,08
16 Markkompletteringar		47									0,91	0,91
2 Utvändigt												
20 Utvändigt	18 728						27	704			93,35	20,77
21 Fasad	2 575	166					47				13,37	6,32
22 Fasadkompletteringar							1		22		0,11	0,04
23 Balkonger/skärrtak											1,34	0,89
24 Fönster	280	70									3,60	9,29
25 Dörrar entreparti/portar	680	7						161	53		4,78	2,34
26 Yttertak	759	7		13	1	2			2		3,54	6,56
27 Enheter på tak	83	653							2		0,32	2,31
29 Utvändigt övrigt	65										4,09	3,60
3 Invändigt	853											
30 Invändigt	10						576	22	31		3,07	1,50
31 Golv	61			6			113				0,86	0,97
32 Väggar invändigt							66				0,13	0,13
33 Tak invändigt	11										0,05	0,06
35 Dörrar invändigt	32							435			2,24	0,90
36 Inredningar												0,07
3S Invändigt sammansatt	159						3				0,77	0,63
5 VVS												
52 Vatten och avlopp								10 896			52,27	11,88
56 Värmeanläggningar		179						348			2,53	15,99
57 Luftbehandling	7				143			1 163		132	6,93	4,31
6 EI												
60 EI		13					13				0,13	0,13
63 Belysning	77	7	7	7	3 492	365	7	7	9	7	19,10	8,70
64 Tele												3,75
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem											0,18	0,11
84 Övervakningssystem		38									0,18	0,18
9 Utrustning												
91 Köksutrustning			13					8			0,10	0,04
--												
94 Tvätt	33			73							0,51	1,92
Summa:	24 742	6 016	74	124	9 018	649	1 007	14 290	357	165	270,77	121,34

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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.

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

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se