
Årsredovisning

RBF KEMISTEN
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 794000-1915

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Onsdag den 19 november 2014 kl 19.00

Nya Ålidhemsskolan, matsalen

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
.....
- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- Förslag att anta Riksbyggens nya normalstadgar med årsavgiften baserad på andelstal i stället för insats. Beslutet måste fattas på två efter varandra följande stämmor. På första stämman krävs att minst hälften av de röstande röstar för stadgebytet.
- Eventuellt bidrag till Bygga & Bo.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KEMISTEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Ordinarie ledamöter			
Mats Jonsson	Ordförande	Stämman	2014
Peder Axensten	Vice ordförande	Stämman	2015
Maj Burman	Sekreterare	Stämman	2014
Sofie Larsson	Ledamot	Stämman	2015
Viktoria Nätterlund	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Christoffer Skåtar		Stämman	2015
Elena Kitchaou		Stämman	2015
Eva-Christin Pettersson		Stämman	2014
Marcus Robertsson		Stämman	2014
Per Tidefors		Stämman	2015
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	
I tur att avgå är ledamöterna Mats Jonsson och Maj Burman samt suppleanterna Eva-Christin Pettersson och Marcus Robertsson.			
Ordinarie revisorer			
Margit Hassler	Internrevisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Bo Andersson		Stämman	
Valberedning			
Dan Burman		Stämman	
Ingrid Jacobsson		Stämman	
Margareta Jonsson		Stämman	
Studieorganisatör			
Sofie Larsson		Styrelsen	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Laboratorn 1 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
Total lokalarea:	2 041 kvm

Årets taxeringsvärde	177 209 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	177 209 000 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 reparationer och underhåll har framför allt utgjorts av:

- Byte fönster och fönsterdörr i balkongdel samt byte av isolering i fönsterbröstningen i balkongdel. (Allt blev inte klart under räkenskapsåret 2013.)
- Indragning bergvärme i garagebyggnaderna.
- Uppfräschning av utemiljö gård K11-23 genom att ändra infarter och lektytor samt plantering och vattning av växter gård K1-10.
- Byte av golvbrunnar i boendes våtrum. Varje år bekostar föreningen ett antal byten av golvbrunn i samband med att boende renoverar sina våtrum. Antalet varierar från år till år, men eftersom det finns många som ännu inte renoverat sina badrum tenderar antalet att öka lite 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.
- Ny områdestavla med belysning vid infarten till föreningen.

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. 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 dem 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 i någon av de källarutrymmen som finns i föreningen – men tyvärr faller det på att takhöjden i källaren inte räcker till.

Andra engagerade boende har arrangerat medlemsfika en onsdag varje månad i kvarterslokalen eller hållit i trapphusträffar där huvudsyftet varit att informera och diskutera hanteringen av sopor samt förbrukning av vatten och värme i föreningen.

Har du någon idé och viljan att engagera dej i/driva någon fråga som rör ditt boende i föreningen, så är du välkommen att kontakta någon i styrelsen för ev. stöttning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har under året avsatt ca 2 miljoner kr till underhållsfonden och för innevarande räkenskapsår (20140701-20150630) är det budgeterat med en lika stor avsättning.

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.

Just nu pågår borring för bergvärme i samband med byte av kulvert, undercentral, takfläktar och utvändig stolpbelysning i föreningen. Det man sedan funderar på är ett större fasadrenoveringsprojekt där tanken är att byta fasadplåtar till skivmaterial med tilläggsisolering bakom, byta alla kvarvarande fönster, plocka ned teglet på "entrékurerna" för att återanvända det och renovera övriga fasadtegelytor, göra om entrékurerna genom att panelklä och måla dem samt montera ny belysning i entréundertaken utvändigt.

Beroende på regelverken kring redovisning för bostadsrättsföreningar är det inte säkert att alla åtgärder finansieras genom uttag ur underhållsfonden utan delar kan ev. tas upp som standardförbättringar istället.



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 sedan tidigare monterat led-armaturer med inbyggd sensor i trapphus och tvättstugor och led-ljuskälla i stolpbelysningen ute. Nu när det blir ny stolpbelysning ute kommer de nya armaturerna att vara anpassade för led-ljuskälla vilket också ska sprida ljuset bättre.

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.

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 27 november 2013 samt en extra stämma den 20 mars 2014. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden.

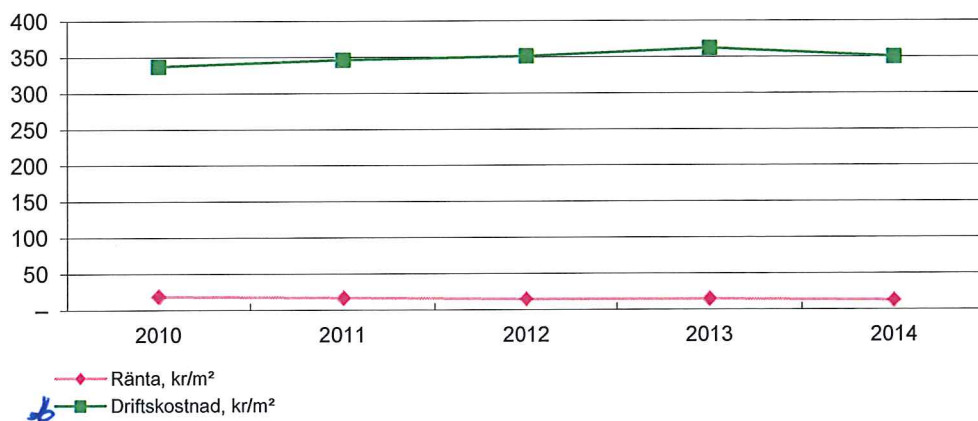
Ekonomi

Årets resultat är bättre än året innan.

Ekonomi har påverkats positivt av minskad kostnad för reparationer, lägre driftskostnad vad gäller IT, snöröjning, el och värme samt av höjd årsavgift. Avsättningen till underhållsfonden var lägre än året innan vilket förbättrar resultatet efter fondavsättning.

Negativt har varit minskad intäkt av elavstämning gentemot boende eftersom elförbrukningen gått ner och även att tariffen vid utdebiteringen sänkts. Vattenkostnaden har ökat på grund av att leverantören har avstämt preliminärt debiterad förbrukning retroaktivt. Ränteintäkterna har minskat.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	11 134	11 034	11 061	10 998	9 996
Årets resultat	- 922	- 3 821	2 293	- 1 620	- 4 626
Resultat efter fondförändringar	749	224	491	942	8
Balansomslutning	19 638	21 821	25 261	23 883	27 948
Soliditet	55%	54%	62%	55%	53%
Likviditet	234%	234%	389%	288%	249%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	526	511	511	511	511
Driftskostnad, kr/m ²	350	362	351	346	337
Ränta, kr/m ²	12	14	14	16	18
Underhållsfond, kr/m ²	279	335	506	371	541
Lån, kr/m ²	286	314	342	366	438

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 2013 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 526 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 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	620 314
Årets resultat före fondförändring	-921 518
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 084 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 754 271
Summa överskott	1 369 067

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	700 000
Att balansera i ny räkning	669 067

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 413 907	10 111 323
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 14 204	- 14 263
Övriga avgifter / Utdebitering el		704 463	784 259
Övriga förvaltningsintäkter	3	30 162	152 965
		<u>11 134 328</u>	<u>11 034 284</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 537 849	- 704 120
Planerat underhåll	5	-3 754 271	-6 245 762
Fastighetsavgift/skatt		- 308 085	- 306 440
Driftkostnader	6	-6 535 114	-6 763 662
Övriga kostnader	7	- 69 863	- 67 077
Personalkostnader	8	- 180 110	- 167 875
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 846 191	- 824 525
		<u>-12 231 483</u>	<u>-15 079 461</u>
Rörelseresultat		-1 097 156	-4 045 177
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillg / Utdelning andelar		276 000	246 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	121 648	231 884
Räntekostnader och liknande poster	11	- 222 010	- 253 981
		<u>175 638</u>	<u>223 903</u>
Resultat efter finansiella poster		- 921 518	-3 821 274
Årets resultat		- 921 518	-3 821 274
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 084 000	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 754 271	6 245 762
Resultat efter fondförändring		748 753	224 488



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	7 787 223	8 473 379
Inventarier, verktyg och installationer	13	702 292	627 553
		<u>8 489 515</u>	<u>9 100 932</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	14	3 000 000	3 000 000
Summa anläggningstillgångar		11 489 515	12 100 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 046	8 646
Kundfordringar	15	- 1 172	- 775
Skattefordringar	16	24 290	519 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	821 838	826 060
		<u>854 002</u>	<u>1 353 067</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	5 500 000	7 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		7 949	802
Avräkning med Swedbank		1 786 142	1 166 109
		<u>1 794 091</u>	<u>1 166 911</u>
Summa omsättningstillgångar		8 148 093	9 719 978
SUMMA TILLGÅNGAR		19 637 608	21 820 910



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 408 482	1 408 482
Upplåtelseavgifter		2 240 403	2 240 403
Underhållsfond		5 785 002	6 955 273
		<u>9 433 887</u>	<u>10 604 158</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		620 314	895 826
Årets resultat		- 921 518	-3 821 274
Avsättning till underhållsfond		-2 084 000	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 754 271	6 245 762
		<u>1 369 067</u>	<u>1 120 314</u>
Summa eget kapital		10 802 954	11 724 472
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	5 349 046	5 936 246
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	587 200	587 200
Leverantörsskulder		931 685	1 482 008
Medlemmarnas reparationsfonder		409 756	425 946
Övriga kortfristiga skulder	21	55 251	60 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 501 717	1 604 219
		<u>3 485 608</u>	<u>4 160 192</u>
Summa skulder		8 834 654	10 096 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 637 608	21 820 910
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 177 800	24 177 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer 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

Intäktssredovisning 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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 underhållsplanning 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.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 836 336	9 549 837
Hyrer, lokaler	31 237	38 649
Hyrer, garage	445 560	436 554
Hyrer, p-platser	58 500	58 500
Hyrer, övriga	42 274	27 783
	10 413 907	10 111 323

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	—	- 826
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 900	- 7 747
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 304	- 5 690
	- 14 204	- 14 263

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter, gästrum	14 600	16 139
Öresutjämning	- 22	- 6
Övriga intäkter, kvarterslokal	3 750	2 550
Inkassointäkter	5 915	8 015
Övriga rörelseintäkter	3 850	1 901
Försäkringsersättningar	2 069	124 366
	30 162	152 965

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	—	1 256
Bostäder	28 701	27 043
Vattenskador	189 378	437 670
Tvättstugor	32 568	5 212
Gemensamma utrymmen	23 024	7 894
Vatten/Avlopp	43 424	27 865
Värme	2 018	4 732
Ventilation	14 098	22 572
Elinstallationer	33 517	40 419
Låssystem	10 040	14 908
Huskropp	10 212	38 212
Gårdar och grönanläggningar	64 149	11 756
Garage och parkeringsplatser	74 022	55 233
Vandalisering	7 233	3 815
Övrigt	5 465	5 533
	537 849	704 120

2014-06-30

2013-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	—	1 312 155
VA/Sanitet	172 038	314 095
Värme	1 895 930	—
Ventilation	—	162 795
Elinstallationer	—	5 285
Huskroppar	763 190	3 814 800
Gårdar och grönanläggningar	861 151	544 934
Garage och parkeringsplatser	10 738	17 491
Övrigt	51 224	74 207
	3 754 271	6 245 762

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	99 827	93 377
Övriga försäkringskostnader	35 250	34 075
Förvaltningsarvode	1 574 970	1 533 920
Kabel-TV	246 751	246 752
IT-kostnader	137 453	189 652
Juridiska kostnader	7 650	11 125
Styrelsearvode	8 909	8 410
Arvode, yrkesrevisorer	18 704	19 264
Möteskostnader	2 350	3 090
Övriga förvaltningskostnader	63 952	62 358
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 33 300	- 28 900
Städning gemensamma utrymmen	17 550	36 513
Bevakningskostnader	29 833	23 527
Snö- och halkbekämpning	79 776	185 501
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventarier	43 572	67 550
Fordons- och maskinkostnader	1 084	3 273
Vatten	549 348	476 459
El	858 958	929 254
Uppvärmning	2 491 551	2 543 652
Sopphantering och återvinning	300 928	324 810
	6 535 114	6 763 662

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	8 485	10 082
Annonsering	149	99
Kontorsmateriel	782	375
Telefon och porto	2 380	2 430
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	—
Medlems- och föreningsavgifter	19 068	19 068
Konsultarvoden	5 688	655
Övriga externa kostnader	33 301	34 368
	69 863	67 077

2014-06-30

2013-06-30

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	128 083	123 596
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 792	1 403
Arvode extern stämмоordförande	1 000	900
Föreningsvald revisor	4 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	9 125	5 625
Summa	146 000	134 524
Sociala kostnader	34 110	33 351
	180 110	167 875

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	587 000	587 000
Markinventarier	6 820	6 820
Standardförbättringar	92 335	92 335
Inventarier och verktyg	56 983	50 008
Installationer	103 053	88 362
	846 191	824 525

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 234	1 341
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	119 451	226 699
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	98	407
Övriga ränteintäkter	865	3 437
	121 648	231 884

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

 Räntekostnader, fastighetslån	222 010	253 981
	222 010	253 981

2014-06-30

2013-06-30

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	22 350 191	22 350 191
Mark	4 800 000	4 800 000
Standardförbättringar	909 046	909 046
Standardförbättringar	1 488 499	1 488 499
Markanläggning	409 620	409 620
Markinventarier	68 200	68 200

Summa anskaffningsvärden

30 025 556 30 025 556

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-20 128 216	-19 541 216
Standardförbättringar	- 967 119	- 874 784
Markanläggningar	- 409 620	- 409 620
Markinventarier	- 47 222	- 40 402

-21 552 177 -20 866 022

Årets avskrivning byggnader

- 587 000 - 587 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 92 336 - 92 335

Årets avskrivning markinventarier

- 6 820 - 6 820

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-22 238 333 -21 552 177

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 787 223 8 473 379

Varav

Byggnader	2 544 021	3 131 021
Mark	4 800 000	4 800 000
Standardförbättringar	429 044	521 380
Markinventarier	14 158	20 978

Taxeringsvärden

bostäder

175 000 000 175 000 000

lokaler

2 209 000 2 209 000

Totalt taxeringsvärde

177 209 000 177 209 000

varav byggnader

130 560 000 130 560 000



2014-06-30

2013-06-30

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

790 059

696 384

Installationer

1 916 242

1 769 332

2 706 301

2 465 716

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

87 865

93 675

87 865

93 675

Summa anskaffningsvärden

2 794 166

2 559 391

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 682 257

- 632 249

Installationer

-1 249 581

-1 161 219

-1 931 838

-1 793 468

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 56 983

- 50 008

Installationer

- 103 053

- 88 362

- 160 036

- 138 370

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 091 874

-1 931 838

Restvärde enligt plan vid årets slut

702 292

627 553

Varav

Inventarier och verktyg

138 684

107 802

Installationer

563 608

519 751

Not 14 Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar

3 000 000

3 000 000

3 000 000

3 000 000

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar

- 1 172

- 775

- 1 172

- 775

Not 16 Skattefordringar

✓ Skattefordringar

24 290

519 135

24 290

519 135

2014-06-30

2013-06-30

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 299	19 150
Förutbetalda försäkringspremier	69 482	65 595
Förutbetalt förvaltningsarvode	397 631	389 854
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 688	61 688
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 169	39 169
Övriga förutbetalda kostnader	224 087	231 351
Övriga periodiserade kostnader	19 482	19 254
	821 838	826 060

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 500 000	7 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	0,95	2014-07-15
90 dagar	3 000 000	1,55	2014-08-05
90 dagar	1 500 000	1,55	2014-09-03

Not 19 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	6 955 273	4 941 588	-3 821 274
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			500 000	- 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 821 274	3 821 274
Avsättning till underhållsfond			2 084 000	-2 084 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 754 271	3 754 271	
Årets resultat					- 921 518
Vid årets slut	2 240 403	1 408 482	5 785 002	2 290 585	- 921 518

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	5 936 246	6 523 446
Avgår nästa års amortering	- 587 200	- 587 200
Skuld vid årets slut	5 349 046	5 936 246

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,56%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,16%	2014-04-30	2 298 858		2 298 858	
STADSHYPOTEK	2,14%	2017-04-30		3 453 800		2 029 986
STADSHYPOTEK	2,76%	2016-03-30	2 430 768		113 320	2 317 448
STADSHYPOTEK	4,34%	2015-04-30	1 793 820		205 008	1 588 812
			6 523 446	3 453 800	2 617 186	5 936 246

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.

2014-06-30

2013-06-30

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	25 739	23 639
Skuld sociala avgifter och skatter	—	- 270
Avräkning lån	29 512	37 450
	<u>55 251</u>	<u>60 819</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

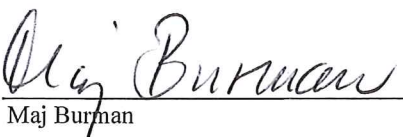
Upplupna drift- och underhållskostnader	134 351	106 232
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	337 070	595 186
Upplupna elkostnader	56 449	56 933
Upplupna vattenavgifter	42 844	42 222
Upplupna värmekostnader	88 756	78 746
Upplupna kostnader för renhållning	29 342	30 346
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	8 296
 Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	812 905	686 258
	<u>1 501 717</u>	<u>1 604 219</u>

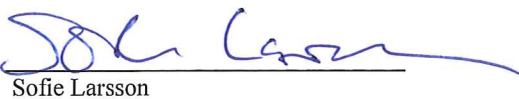
Styrelsen för Rbf Kemisten vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2014-10-21


Mats Jonsson


Peder Axensten

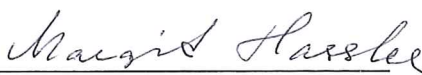

Maj Burman


Sofie Larsson


Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/11 2014


Lena Engblom Eriksson
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 2013-07-01 – 2014-06-30

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 2014-06-30 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 2014-11-07

KPMG AB



Lena Engblom Eriksson
Auktoriserad revisor



Margit Hassler
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

Driftkostnader	53%
Planerat underhåll	31%
Avskrivning anläggningstillgångar	7%
Övrigt	9%

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	18 694,5	18 694,5
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	5
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	2	2
Förvaltningsarvode	84	82
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	7	10
Juridiska kostnader	0	1
Styrelsearvode	0	0
Arvode, yrkesrevisor	1	1
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städning gemensamma utrymmen	1	2
Bevakningskostnader	2	1
Snö- och halkbekämpning	4	10
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventari	2	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	29	25
El	46	50
Uppvärmning	133	136
Sophantering och återvinning	<u>16</u>	<u>17</u>
Summa driftkostnader	350	362

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12BCN - 2014-10-29 18:03:06

Urval: Mätslag.Mätslag lika med Varmvatten
Mätslag.Mätslag lika med Fjärrvärme
Mätslag.Mätslag lika med Kallvatten
Företag.Företag lika med 12302

Företag: 12302 RBF KEMISTEN (Verklig förbrukning)

Mätslag: Fjärrvärme

MWh

600

500

400

300

200

100

0

Jul Aug Sep Okt Nov Dec Jan Feb Mar Apr Maj Jun

2011-07 - 2012-06

2012-07 - 2013-06

2013-07 - 2014-06

BRA: 20846 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2011-07 - 2012-06	43,3	64,6	131	265	296	376	488	496	365	321	213	90
2012-07 - 2013-06	64,1	91,2	180	298	373	524	523	440	556	301	143	58
2013-07 - 2014-06	68,5	84,0	147	320	401	434	547	393	389	298	219	122
Budget 2014-07 - 2015-06	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	6,8	-7,9	-18,1	7,5	7,7	-17,1	4,6	-10,7	-30,0	-0,9	53,1	109,9
Nyckeltal 2013-07 - 2014-06 (kWh/m ² BRA)	3,3	4,0	7,1	15,3	19,2	20,8	26,2	18,9	18,6	14,3	10,5	5,8
Graddag verklig (4041 / år)	0	13	108	393	514	549	754	488	493	404	250	75
Graddag normal (4849 / år)	2	40	233	417	573	712	764	690	632	473	265	48

Ack. utfall Jul-Jun

Helår

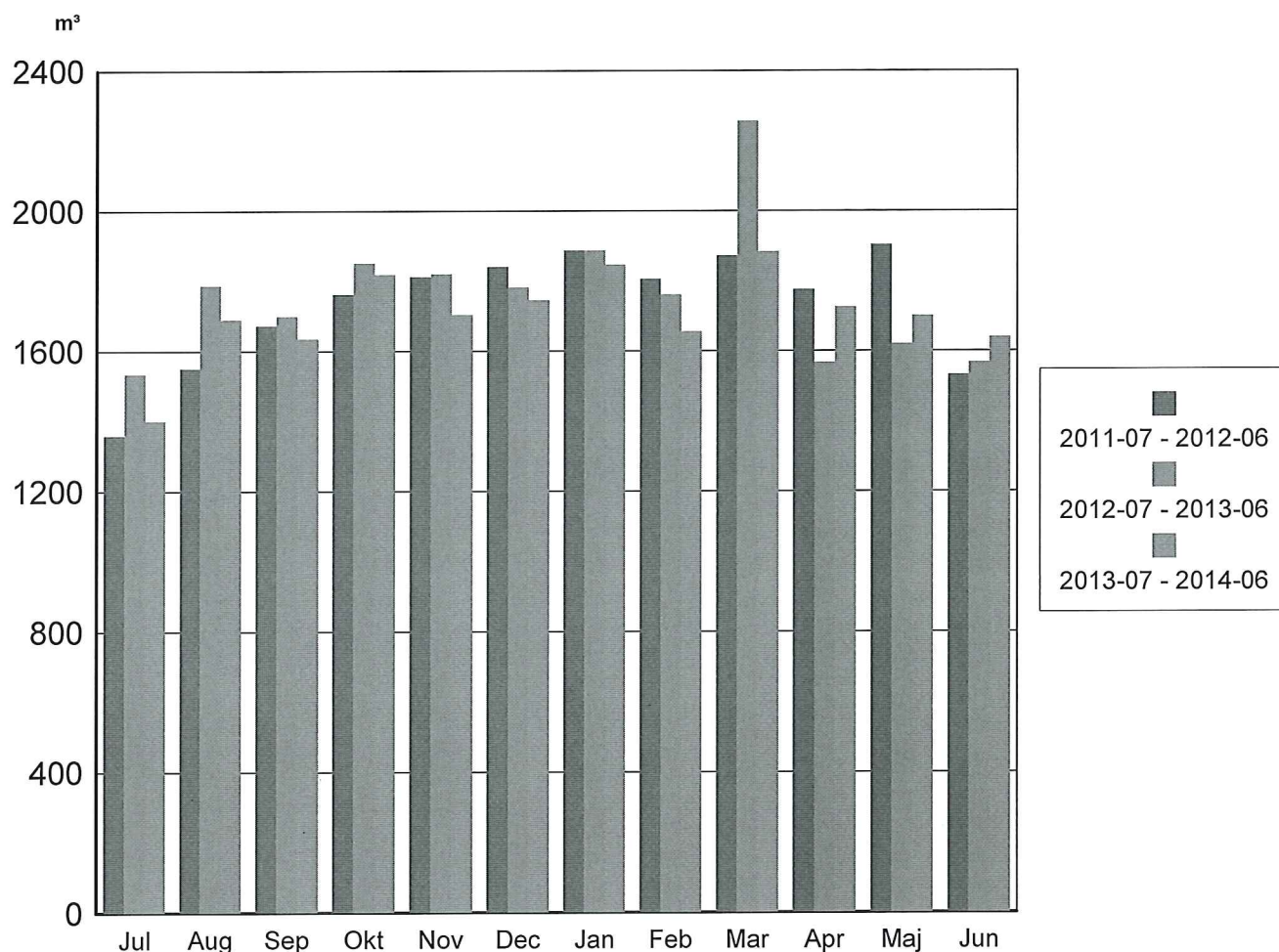
Årsvärden	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Verklig förbrukning (MWh)	3149	3550	3422	3149	3550	3422
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	3484	3608	3930	3484	3608	3930
Budgeterad förbrukning	1440	0	0	1440	0	0
Avvikelse mot budget i %	118,6	-	-	118,6	-	-
Avvikelse % för år 2013 mot år, Verklig	8,7	-3,6		8,7	-3,6	
Avvikelse % för år 2013 mot år, Klimatkor.	12,8	8,9		12,8	8,9	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	151,1	170,3	164,2	151,1	170,3	164,2
Nyckeltal klimatkor. (kWh/m ² BRA)	167,2	173,1	188,5	167,2	173,1	188,5

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12BCN - 2014-10-29 18:03:06

Företag: 12302 RBF KEMISTEN (Verklig förbrukning)

Mätslag: Kallvatten

BRA: 20846 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
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
2013-07 - 2014-06	1400	1689	1634	1818	1703	1745	1846	1655	1883	1725	1700	1639
Budget 2014-07 - 2015-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-8,7	-5,5	-3,8	-1,8	-6,4	-2,1	-2,2	-6,0	-16,5	10,1	5,0	4,6
Nyckeltal 2013-07 - 2014-06 (lit/m ² BRA)	67,2	81,0	78,4	87,2	81,7	83,7	88,5	79,4	90,3	82,8	81,5	78,6

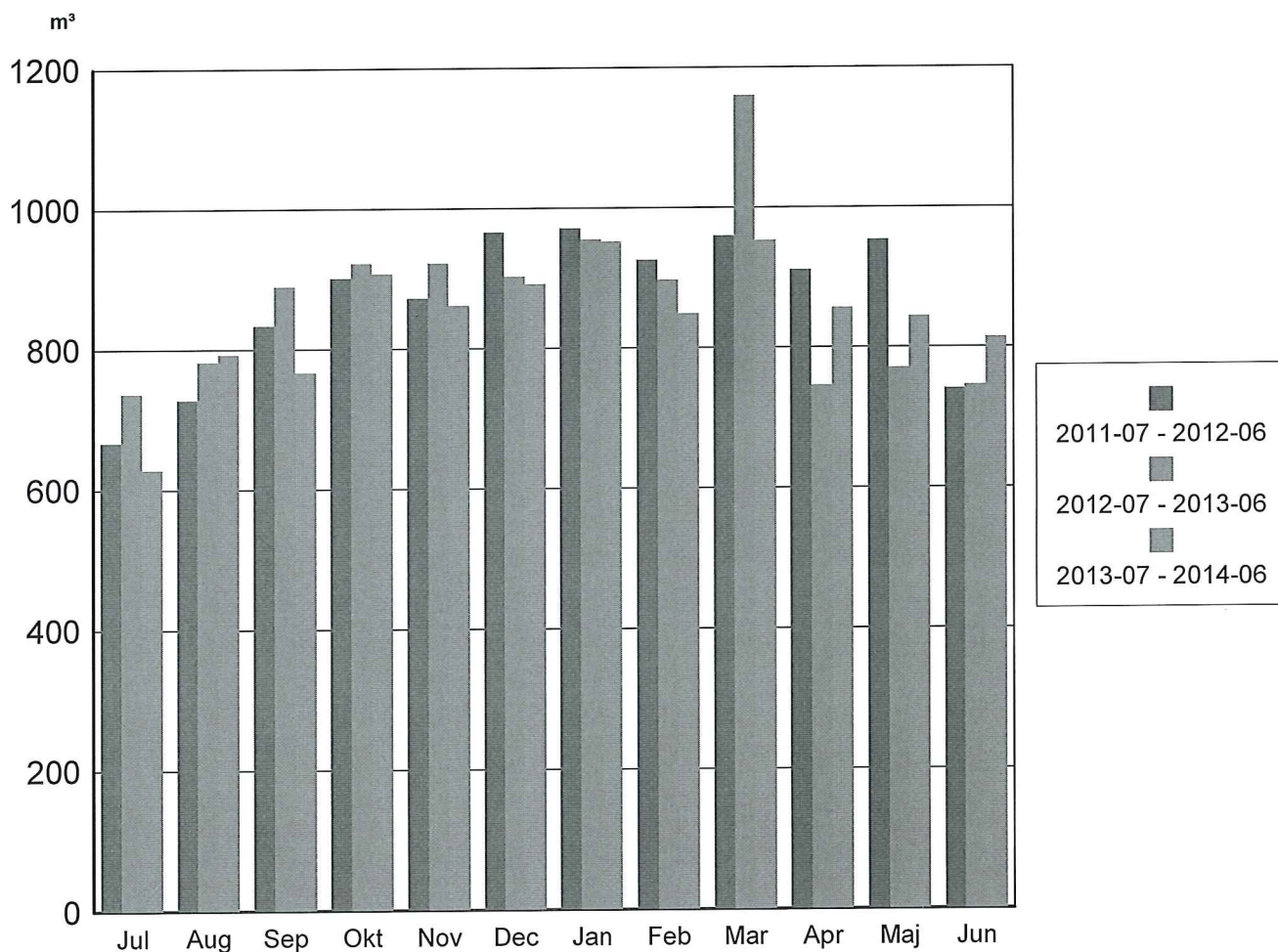
	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
Årsvärden	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Verklig förbrukning (m ³)	20767	21127	20436	20767	21127	20436
Budgeterad förbrukning	10888	0	0	10888	0	0
Avvikelse mot budget i %	90,7	-	-	90,7	-	-
Avvikelse % för år 2013 mot år, Verklig	-1,6	-3,3		-1,6	-3,3	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	996,2	1013,5	980,4	996,2	1013,5	980,4

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12BCN - 2014-10-29 18:03:06

Företag: 12302 RBF KEMISTEN (Verklig förbrukning)

Mätstag: Varmvatten



BRA: 20846 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
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
2013-07 - 2014-06	628	792	767	907	861	892	952	848	953	856	844	814
Budget 2014-07 - 2015-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-14,8	1,3	-13,8	-1,7	-6,5	-1,2	-0,4	-5,4	-17,8	14,8	9,5	9,1
Nyckeltal 2013-07 - 2014-06 (lit/m² BRA)	30,1	38,0	36,8	43,5	41,3	42,8	45,6	40,7	45,7	41,1	40,5	39,0

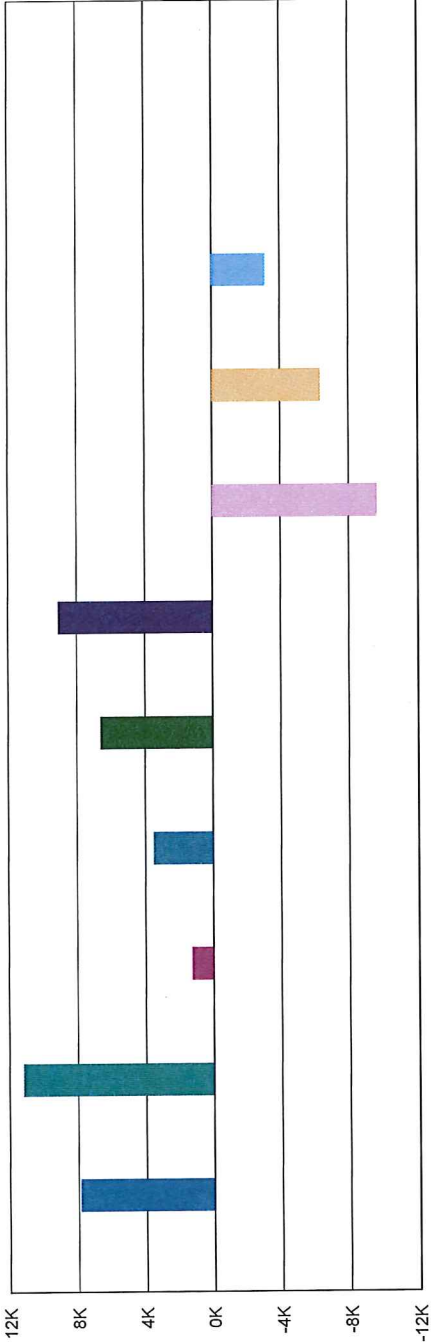
Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Verklig förbrukning (m³)	10426	10426	10112	10426	10426	10112
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2013 mot år, Verklig	-3,0	-3,0		-3,0	-3,0	
Nyckeltal verklig (lit/m² BRA)	500,2	500,2	485,1	500,2	500,2	485,1

Rek avsättning 10 år

Startår: 2015
Antal år: 10
Resultatenhet
Utskriftsnivå: Sammandrag, fondavsättning
Gruppering: 1,25 I kostn.ingår moms.
Kostnadsfaktor: 1402

Resultatenhet	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Kr/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
Företag												
12302 - RBF KEMISTEN												
000 RBF KEMISTEN	571	84	13 329	1 151	297	940	22 077	142	170	277	187,28	115,15
Rekommenderad avsättning:	3 399	3 399	3 399	3 399	3 399	3 399	3 399	3 399	3 399	3 399		
Fondbehållning:	7 873	11 188	1 259	3 507	6 609	9 069	-9 609	-6 352	-3 123	0		
Ingångsvärde:	5 045 Kkr											
Rekommenderad avsättning:	3 399 Kkr / År		163,08 kr/År/BRA									
Slutvärde:	0 Kkr											

Fondbehållning



Per byggdel 10 år

Startår: 2015

Antal år:

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Byggdel

Kostnadsfaktor: 1.25 | kostn.ingår moms.

Kostnadsläge 1402

Byggsedel	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Kriår/BRA	Evig kostn./år/BRA
Företag												
12302 - RBF KEMISTEN												
Resultatenhet												
000 - RBF KEMISTEN												
1 Mark												
11 Gräs- och plantering	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	1,28	2,13
12 Hårdgjorda ytor	262					262					2,51	3,50
13 Lekytor	48	21	8		8	21	537		8	21	3,23	1,85
14 Ledningar, mark							5 289				25,37	12,34
16 Markkompletteringar	49					104					0,74	0,94
2 Utvändigt												
20 Utvändigt			7 848			28	738				41,32	9,21
21 Fasad			2 694	173		40					13,94	6,57
22 Fasadkompletteringar						1		21			0,11	0,04
23 Balkonger/skärmtak			292								1,40	0,93
24 Fönster			699	72							3,70	8,80
25 Dörrar entreparti/portar	7		813				4	55			4,22	2,43
26 Yttertak			2	690			83				3,72	6,93
27 Enheter på tak			2				60				0,30	2,27
29 Utvändigt övrigt			860								4,13	3,63
3 Invändigt												
30 Invändigt	23					279	23	34			1,72	1,62
31 Golv			6		151	127					1,36	1,62
32 Väggar invändigt					75						0,36	0,14
33 Tak invändigt			12							7	0,09	0,06
35 Dörrar invändigt							453				2,17	0,94
36 Inredningar												0,00
3S Invändigt sammansatt						15					0,73	0,64
5 VVS	138											
52 Vatten och avlopp							11 404				54,71	12,21
56 Värmeanläggningar												18,4
57 Luftbehandling				144					136	144	2,03	3,4
Inclt Xpand	Per byggsedel 10 år											

Per byggdel 10 år

Startår: 2015

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Byggdel

Kostnadsfaktor: 1,25 | kostn. ingår moms.

Kostnadsläge 1402

Byggdel	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Kri/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
6 EI												
60 EI	14					14					0,13	0,13
63 Belysning	4	23	29	45		5	3 453	6			17,10	8,12
64 Tele										78	0,37	3,90
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem												0,12
84 Övervakningssystem												0,19
9 Utrustning												
91 Köksutrustning		13					8				0,10	0,04
94 Tvätt			37		37	17					0,44	1,95
Summa:	571	84	13 329	1 151	297	940	22 077	142	170	277	187,28	115,15

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 förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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
bostads-rättsföreningar 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

