

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Kemisten  
Org nr: 794000-1915



---

# Styrelsens ord

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 23 november 2021 kl 18:00  
Nya Älidhemsskolan Södras matsal

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
  - 1. Dra tillbaka ansökan om begäran om planbesked
  - 2. Nya lägenhetsdörrar
  - 3. Internetansvarig i styrelsen
  - 4. Byte av golvmatta
  - 5. Skrivelse- Ekonomisk redovisning av planering för bygge av källarlägenheter
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Underhållsplan



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kemisten får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-01-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är jämförbart med fjolårets.

Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnader för underhåll och snö- och halkbekämpning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 874 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 082 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Laboratorn 1 i Umeå Kommun. I kvarteret finns 12 byggnader med 235 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1969-70.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
20	81	68	34	32	0	235

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
211	120	75

Total bostadsarea 18 695 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 724 m<sup>2</sup>

Uthyrda lokaler 406 m<sup>2</sup>

Outhyrda lokaler 318 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	268 024 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	268 024 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 899 tkr och planerat underhåll för 1 913 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 72 600 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 420 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer	952 740
Huskropp utvändigt	425 697
Markytor	223 721
Garage och p-platser	266 850
Övrigt	43 559 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Peder Axensten	Ordförande	2021
Susanne Sjöberg	Sekreterare	2022
Tobias Sparrman	Vice ordförande	2022
Christoffer Sjölund	Ledamot	2022
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elena Kitchaou	Suppleant	2021
Genet Fesseha Tessfazgi	Suppleant	2022
Lars Ålevik	Suppleant	2022
Marcus Robertsson	Suppleant	2021
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Bo Andersson	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Urban Backman	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Dan Vinblad	2021
Margareta Jonsson	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 355 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 51 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 353 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 5,0 %.

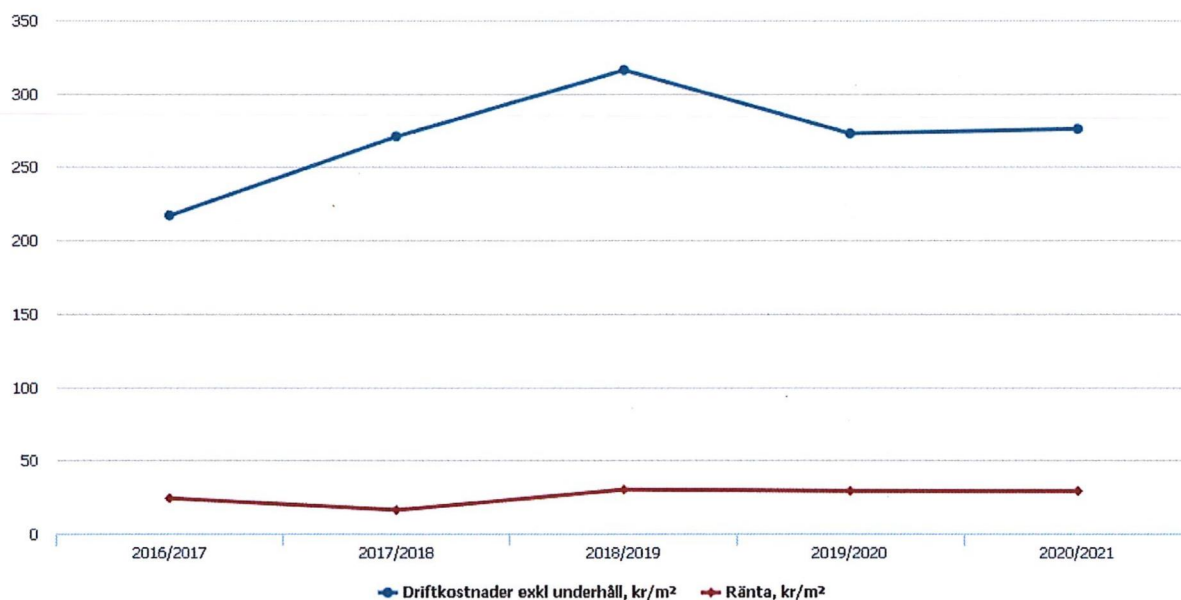
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)<sub>ft</sub>

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	12 854	12 259	11 914	11 564	11 545
Resultat efter finansiella poster	2 208	2 123	-22 255	-5 208	3 473
Soliditet %	-13	-18	-22	23	31
Likviditet %	139	132	51	285	790
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	276	273	316	271	217
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	29	29	30	16	24
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 699	2 799	2 687	1 844	1 874

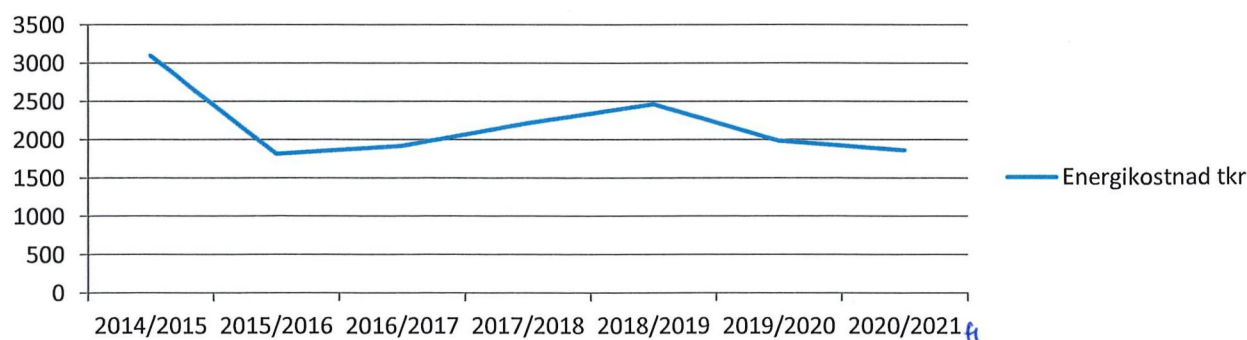


**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Soliditeten uppgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

## Energikostnad tkr





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 408 482	2 240 403	0	2 229 770	-16 700 827	2 123 233
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 123 233	-2 123 233
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 912 566	1 912 566	
Årets resultat						2 208 249
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 408 482</b>	<b>2 240 403</b>	<b>0</b>	<b>3 817 204</b>	<b>-16 165 028</b>	<b>2 208 249</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 577 593
Årets resultat	2 208 249
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 912 566
<b>Summa</b>	<b>-13 956 778</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 13 956 778**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 853 903	12 259 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	402 006	103 440
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 255 909</b>	<b>12 362 920</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 235 146	-6 545 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 432 704	-2 080 677
Personalkostnader	Not 6	-270 824	-179 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-873 528	-874 615
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 812 201</b>	<b>-9 679 764</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 443 708</b>	<b>2 683 156</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	310 560	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 732	4 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-553 751	-563 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-235 459</b>	<b>-559 923</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 208 249</b>	<b>2 123 233</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 208 249</b>	<b>2 123 233</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	39 267 331	40 122 154
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	988 540	44 073
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 255 871</b>	<b>40 166 227</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 235 000	3 235 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 235 000</b>	<b>3 235 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 490 871</b>	<b>43 401 227</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 815	1 009
Övriga fordringar	Not 15	51 718	56 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	854 288	869 161
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>911 821</b>	<b>927 101</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 020 043	3 334 373
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 020 043</b>	<b>3 334 373</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 931 864</b>	<b>4 261 473</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>48 422 735</b>	<b>47 662 701</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 648 885	3 648 885
Fond för yttre underhåll		3 817 204	2 229 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 466 089</b>	<b>5 878 655</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 165 027	-16 700 827
Årets resultat		2 208 249	2 123 233
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 956 778</b>	<b>-14 577 593</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-6 490 689</b>	<b>-8 698 938</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	51 353 858	53 134 544
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 353 858</b>	<b>53 134 544</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	745 000	887 000
Leverantörsskulder	Not 19	1 173 257	736 391
Övriga skulder	Not 20	334 535	341 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 306 774	1 262 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 559 565</b>	<b>3 227 095</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>48 422 735</b>	<b>47 662 701</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Tillkommande utgifter (standardförbättringar) bergvärme	Linjär	50
Tillkommande utgifter (standardförbättringar) och markanläggning	Linjär	10-60
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *R*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 636 748	11 001 864
Hyror, lokaler	86 677	82 629
Hyror, garage	518 136	489 753
Hyror, p-platser	79 200	76 964
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-82	-68
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-103	-229
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 470	-444
Elavgifter	534 797	609 011
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 853 903</b>	<b>12 259 480</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	71 408	64 861
Fakturerade kostnader	360	3 060
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-9
Övriga rörelseintäkter	142 231	20 950
Försäkringsersättningar	188 011	14 578
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>402 006</b>	<b>103 440</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-1 912 566	-1 270 230
Reparationer	-899 204	-1 054 030
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-373 105	-366 055
Försäkringspremier	-228 273	-214 106
Kabel- och digital-TV	-367 908	-429 103
Pcb/Radonsanering	0	-15 250
Återbäring från Riksbyggen	22 700	0
Serviceavtal	-16 923	-15 975
Obligatoriska besiktningar	-7 839	-50 903
Bevakningskostnader	-4 876	-22 633
Snö- och halkbekämpning	-491 548	-147 000
Drift och förbrukning, övrigt	-21 751	-4 373
Förbrukningsinventarier	-22 852	-16 623
Vatten	-697 444	-607 951
Fastighetsel	-1 862 490	-1 987 465
Sophantering och återvinning	-347 098	-335 264
Förvaltningsarvode drift	-3 969	-8 172
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 235 146</b>	<b>-6 545 132</b>

\*Den energimängd som beräknats gå till värmeproduktion för år 2020 är 917 517 kWh/år av 1 780 304 kWh/år. I beräkningen är det beräknat att hushållsel och fastighetsel är likvärdig idag, 862 787 kWh/år, som den var innan installationen av bergvärmepumpen.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 911 250	-1 932 632
IT-kostnader	-5 916	-5 916
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 188	-12 012
Kreditupplysningar	-4 444	-9 885
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 856	-47 466
Kontorsmateriel	-31 558	-18 901
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-816
Medlems- och föreningsavgifter	-9 400	-18 800
Konsultarvoden	-366 788	0
Bankkostnader	-2 796	-2 790
Övriga externa kostnader	-3 260	-9 585
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 432 704</b>	<b>-2 080 677</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-40 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-122 182	-64 270
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-55 600	-49 314
Sociala kostnader	-53 042	-29 757
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-270 824</b>	<b>-179 341</b>

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 810	-84 810
Avskrivningar tillkommande utgifter	-770 013	-770 013
Avskrivning Installationer	-18 704	-19 791
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-873 528</b>	<b>-874 615</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	310 560	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>310 560</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 595	3 773
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	137	243
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 732</b>	<b>4 016</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-553 751	-563 939
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-553 751</b>	<b>-563 939</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 259 237	23 259 237
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	38 414 785	38 414 785
Markanläggning	362 120	362 120
Markinventarier	68 200	68 200
	<b>66 904 342</b>	<b>66 904 342</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>66 904 342</b>	<b>66 904 342</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-21 224 053	-21 139 243
Tillkommande utgifter	-5 127 815	-4 357 801
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-68 200	-68 200
	<b>-26 782 188</b>	<b>-25 927 364</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-84 810	-84 810
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-770 013	-770 013
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	<b>-854 823</b>	<b>-854 823</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-27 637 011</b>	<b>-26 782 187</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	1 950 374	2 035 184
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	32 516 957	33 286 970
Markinventarier	0	0

\*Tillkommande utgifter är lika med standardförbättringar



**Taxeringsvärden**

Bostäder	265 000 000	265 000 000
Lokaler	3 024 000	3 024 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>168 911 000</i>	<i>168 911 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>99 113 000</i>	<i>99 113 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	829 143	829 143
Installationer	1 916 242	1 916 242
	<b>2 745 385</b>	<b>2 745 385</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	963 171	0
	<b>963 171</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 708 556</b>	<b>2 745 385</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-1 872 169	-1 852 378
	<b>-2 701 312</b>	<b>-2 681 521</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-18 704	-19 791
	<b>-18 704</b>	<b>-19 791</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-1 890 873	-1 872 169
	<b>-2 720 016</b>	<b>-2 701 312</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 720 016</b>	<b>-2 701 312</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>988 540</b>	<b>44 073</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	988 540	44 073 <sub>tu</sub>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2021-06-30	2020-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 235 000	3 235 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>3 235 000</b>	<b>3 235 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 815	1 009
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 815</b>	<b>1 009</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	40 600	56 931
Momsfordringar	11 118	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>51 718</b>	<b>56 931</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	125 594	107 867
Förutbetalda driftkostnader	0	4 876
Förutbetalt förvaltningsarvode	477 813	477 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	70 549	96 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 333	181 667
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>854 288</b>	<b>869 161</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	0	700
Bankmedel	2 324 040	1 518 957
Transaktionskonto	1 696 002	1 814 716
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 020 043</b>	<b>3 334 373</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	52 098 858	54 021 544
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-745 000	-887 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>51 353 858</b>	<b>53 134 544</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK		2021-04-30	1 177 686,00	0,00	1 177 686,00	0,00
SWEDBANK	0,85%	2022-08-28	7 883 750,00	0,00	120 000,00	7 763 750,00
SWEDBANK	1,20%	2022-10-25	5 865 000,00	0,00	90 000,00	5 775 000,00
NORDEA	0,78%	2023-06-21	8 975 000,00	0,00	205 000,00	8 770 000,00
SWEDBANK	1,39%	2023-10-25	5 865 000,00	0,00	90 000,00	5 775 000,00
NORDEA	1,00%	2024-04-17	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	1,00%	2025-04-16	8 383 804,00	0,00	0,00	8 383 804,00
SWEDBANK	0,85%	2026-03-25	6 871 304,00	0,00	240 000,00	6 631 304,00
<b>Summa</b>			<b>54 021 544,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 922 686,00</b>	<b>52 098 858,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 745 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 980 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 48 373 858 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	956 460	736 391
Ej reskontraförda leverantörsskulder	216 797	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 173 257</b>	<b>736 391</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	311 559	316 433
Mottagna depositioner	19 361	18 961
Skuld för moms	3 615	1 472
Avräkning hyror och avgifter	0	4 779
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>334 535</b>	<b>341 644</b> <sup>ft</sup>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	56 506	74 596
Upplupna driftskostnader	11 670	3 731
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 435	25 896
Upplupna elkostnader	112 254	89 537
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 066 909	1 068 300
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 306 774</b>	<b>1 262 060</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	56 089 000	53 475 200

**Not 23 Eventualförpliktelser**

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

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

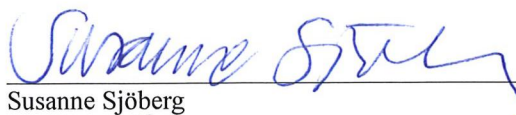
Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

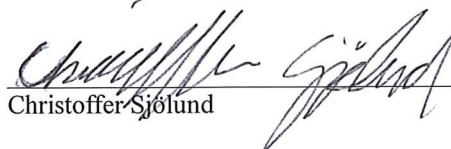
Umeå 2021-10-14

Ort och datum

  
Peder Axénsten

  
Susanne Sjöberg

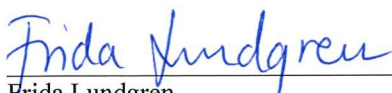
  
Tobias Sparrman

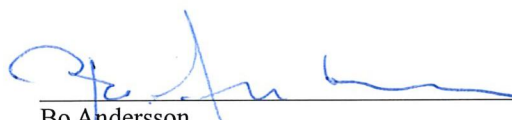
  
Christoffer Sjölund

  
Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-01

KPMG AB

  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

  
Bo Andersson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kemisten, org. nr 794000-1915

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kemisten för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kemisten för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 2021-11-01

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Bo Andersson

Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

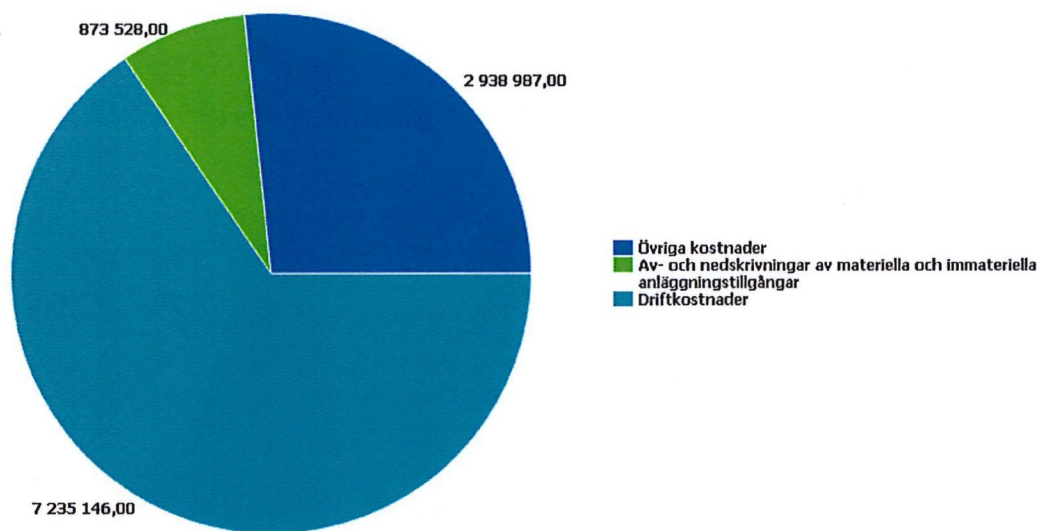
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

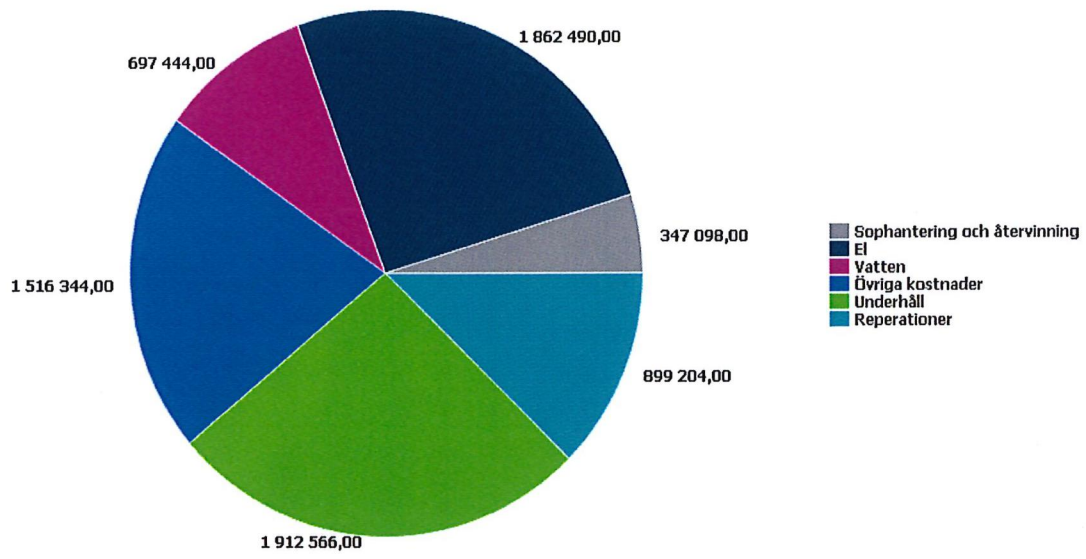
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 235 146	6 545 132
Övriga externa kostnader	2 432 704	2 080 677
Personalkostnader	270 824	179 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	873 528	874 615
Finansiella poster	235 459	559 923
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 047 660</b>	<b>10 239 687</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetskötsel extra	3 969	2 988
Pcb/radon	0	15 250
Rabatt/återbäring från RB	-22 700	0
Serviceavtal	16 923	15 975
Inre skötsel/städ extra	0	5 184
Obligatoriska besiktningkostnader	7 839	50 903
Bevakningskostnader	4 876	22 633
Snö- och halkbekämpning	491 548	147 000
Rep bostäder utg för köpta tj	45 543	6 234
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	4 002
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	29 407	33 726
Rep installationer utg för köpta tj	51 147	59 445
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	57 280	40 132
Rep install utg för köpta tj Värme	2 281	52 568
Rep install utg för köpta tj Ventilation	39 933	29 523
Rep huskropp utg för köpta tj	36 295	330 224
Rep markytor utg för köpta tj	81 017	135 898
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	61 446	90 962
Övriga Reparationer	8 343	64 261
Vattenskador	475 368	207 055
Vandalisering	11 144	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	10 372
UH installationer utg för köpta tj	413 393	53 260
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	324 407	99 559
UH installationer utg för köpta tj Värme	212 356	310 829
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	2 584	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	55 384
UH huskropp utg för köpta tj	425 697	349 194
UH Markytor utg för köpta tj	223 721	295 282
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	266 850	0
Underhåll Övrigt	43 559	96 350
Fastighetsel	1 862 490	1 987 465
Vatten	697 444	607 951
Sophämtning	346 843	335 264
Extra sophämtning	255	0
Fastighetsförsäkring	228 273	214 106
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	367 908	429 103
Övriga fastighetskostnader	21 751	4 373
Fastighetsskatt	373 105	366 055
Förbrukningsinventarier	2 457	0
Förbrukningsmaterial	20 395	16 623
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 235 146</b>	<b>6 545 132</b>



---

# RBF Kemisten

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kemisten i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



---

# Styrelsens ord

Det har varit en tid med oförutsedda händelser. I första hand tänker man på pandemin. För föreningen har 2021 inneburit även ett antal andra oförutsedda händelser. Till att börja med såg det rätt allvarligt ut. Vi hade problem med vattenläckage genom tak, vi hade rötter som växt in i avloppsledningar, vi hade stopp i dräneringar, vi hade problem med en som det visade sig felkonstruerad avloppsstam, vår tidigare internet- och TV-leverantör hade upphört att existera, vi har ojämn varmvattenframledning i vissa områden etc. När vi undersökt problemen närmare så har det dock visat sig att det inte har varit allt för allvarliga problem.

Vi lät besiktiga våra tak och kunde konstatera att vi behöver göra några punktinsatser men att en renovering kan anstå. Swoosh har nu filmat våra avloppsledningar under mark och är på gång att strumpa de ställen där vi fräst bort rötter. Många dräneringsstopp kunde avhjälpas genom att rensa brunnar och några dräneringar fick vi gräva om – vi håller nu på att göra en lista på brunnar som ska rensas regelbundet. Den krånglande avloppsstammen är snart utbytt. Vi gjorde en upphandling av internet och TV, där Sappa lämnade det klart förmånligaste erbjudandet. Vad gäller varmvattnet har det krävts en hel del felsökande, men vi håller på att ta in offerter för byte av stam- och justeringsventiler – vi hoppas att vi har kunnat komma tillrätta med problemen innan du läser detta. Dessutom håller vi på att låta installera elbilsladdare eftersom det är oklart om det förmånliga subventioner som finns nu kommer att vara kvar nästa år enligt det osäkra politiska läge som råder.

Det är inte bara kostnaderna för projekt som styr hur mycket en förening mäktar med att göra under ett år. Vi i styrelsen gör detta på vår fritid och vi har alla arbete eller studier att sköta. Vi är väldigt tacksamma till er i föreningen som engagerar sig utan att ha något formellt uppdrag. Tack till er som engagerar er i Utegruppen. Tack till er som sköter utlåning av Hiltin och släpvagn, samt uthyrning av lokaler. Tack till alla er som kommit med konstruktiva förslag under året. Tack till er som plockar undan skräp som ni ser, skottar snö innan vaktmästaren hunnit göra det, eller något annat litet som gör miljön trevligare.

Styrelsen för Kemisten 2021