

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Kemisten  
Org nr: 794000-1915



---

# Styrelsens ord

Det som händer i Ukraina är fruktansvärt – det går inte att med ord beskriva situationen där. Min son har släkt i Poltava och vi har vänner i Kyiv, så i familjen följer vi situationen noga. Kriget där har även påverkat resten av Europa, inte minst genom ökade energipriser.

Den energi som föreningen köper består till 100 % av elenergi som vi köper av Umeå Energi via en upphandling som görs av Riksbyggen. För att bättre kunna förhandla har Riksbyggen i Umeå samlat de föreningar som önskat vara med i en gemensam upphandling och på så vis lyckats förhandla fram ett långsiktigt och bra avtal. Vår förening har varit med i denna upphandlingsform ända sedan den började och har idag ett stabilt pris där det nuvarande avtalet varar t.o.m. december 2023. Så vår energisituation är god: dels befinner vi oss i en del av Sverige med lägre priser på el än längre söderut och dessutom har vi ett långsiktigt och fördelaktigt avtal där 75 % av det vi betalar är bundet till ca. 32 öre/kWh.

Dessutom köper vi förhållandevis "ren" elenergi. Enligt Umeå Energi fördelar den sig så här:

- 62 % vattenkraft,
- 19 % vindkraft,
- 17 % biokraft och
- 2 % sol.

Vår värme är naturligtvis inte direktvärmande el, utan består av en kombination av värmeåtervinning av frånluften i ventilationssystemet (stora och fula aluminiumburkar och rör uppe på taken) och bergvärme. Vi har ett förhållandevis modernt värmesystem som vi utvärderar varje år. Om du är intresserad av detaljer hittar du den senaste utvärderingen på <https://www.kemisten.nu/?rID=1198>.

I styrelsen har vi även diskuterat att montera solceller för att på så vis minska behovet av att köpa energi, men vi har kommit fram till att det varken är praktiskt eller ekonomiskt att göra det förrän efter att vi renoverat taken. Så det är troligt att vi kommer att ha solceller, men vi vet inte riktigt när. Vi lät besiktiga våra tak i år och kom fram till att det ser bra ut, att det behövs punktinsatser men att en totalrenovering kan anstå.

När jag ändå skriver om energi vill jag påminna om att man nu kan hyra laddplatser om man har en elbil. Ni kan hyra laddplats på föreningens sidor via Mitt Riksbyggen.

Hälsar vänligen,  
ordförande

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 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
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

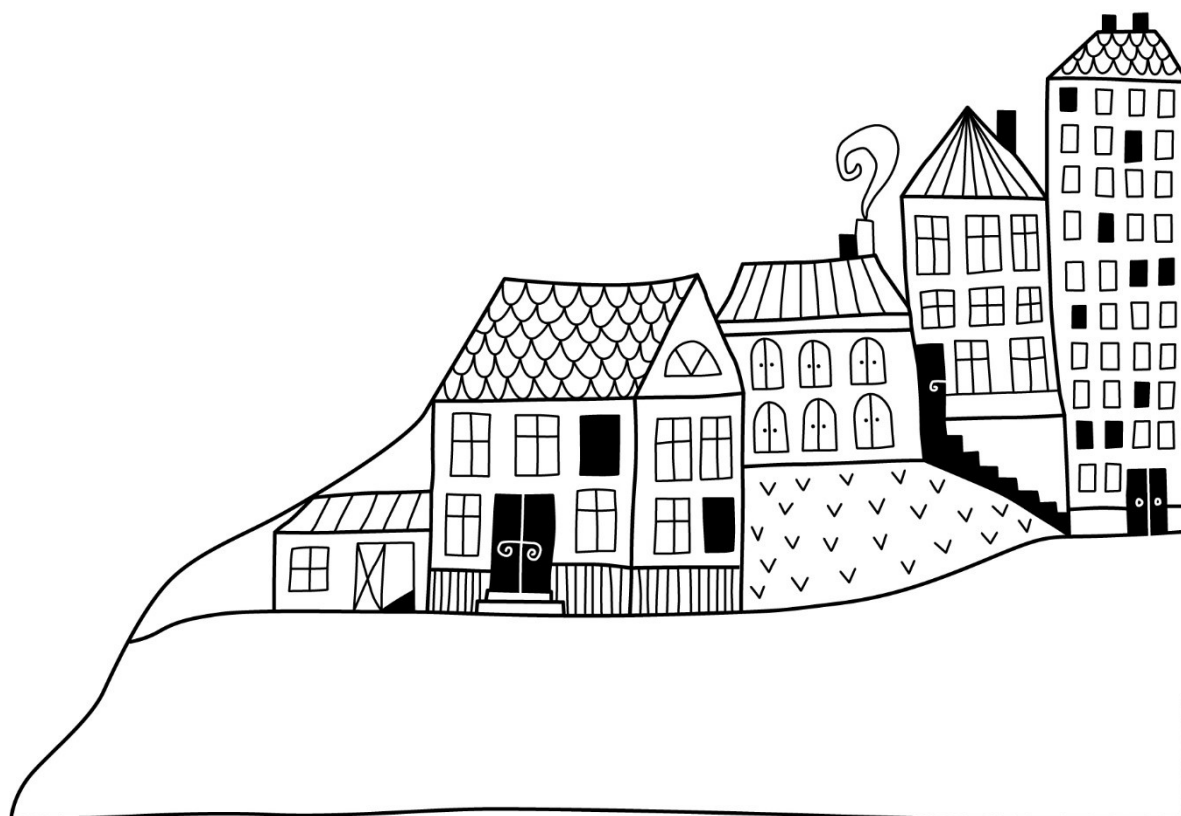
Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Underhållsplan



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kemisten får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror på ökade driftkostnader. Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Enligt utlåtande från FAR (föreningen auktoriserade revisorer) ska lån som förfaller under kommande räkenskapsår numera redovisas som kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 907 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 534 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övertvärden 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	Elbilsladdningsplatser
177	117	76	10



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	302 317 000 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 1 334 tkr och planerat underhåll för 2 760 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 88 800 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 960 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 223 261
Huskropp utvändigt	18 107
Markytor	1 397 006
Garage och p-platser	24 938
Övrigt	97 075



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	2023
Susanne Sjöberg	Sekreterare	2022
Tobias Sparrman	Vice ordförande	2022
Marcus Robertsson	Ledamot	2023
Christoffer Sjölund	Ledamot	2022
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Dan Helge Vinblad	Suppleant	2023
Lars Ålevik	Suppleant	2023
Patrik Lundholm	Suppleant	2022
Sofia Hedendahl	Suppleant	2022
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	2022
Bo Andersson	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Thomas Kynman	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elena Kitchaou	2022
Johan Liedholm	2022

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 353 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 349 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 3,0 %.

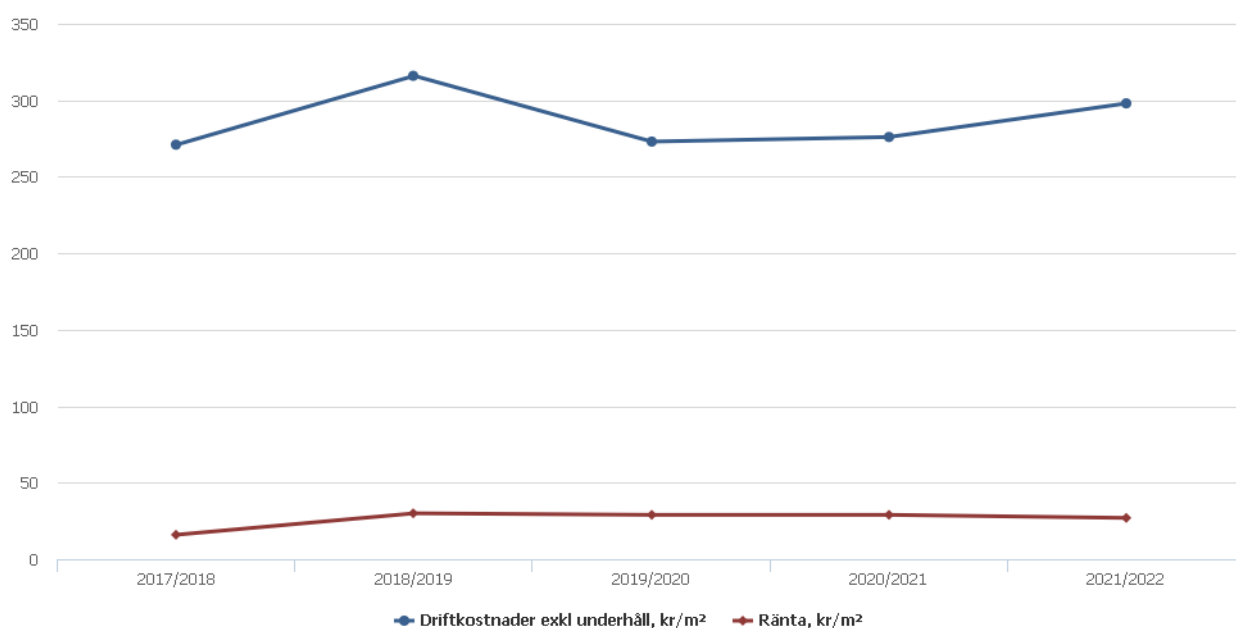
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

## Flerårsöversikt

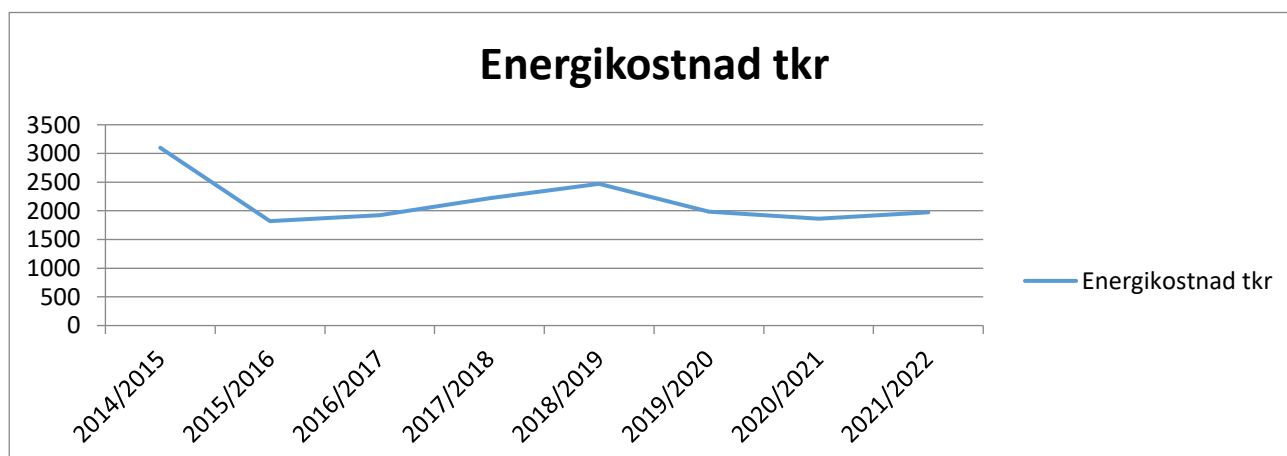
Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	13 216	12 854	12 259	11 914	11 564
Resultat efter finansiella poster	1 626	2 208	2 123	-22 255	-5 208
Soliditet %	-10	-13	-18	-22	23
Likviditet % (exklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2022-2023)	168	139	132	51	285
Likviditet % (inklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2022-2023)	29	-	-	-	-
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	298	276	273	316	271
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	27	29	29	30	16
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 661	2 699	2 799	2 687	1 844



**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.





## 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	3 817 204	-16 165 027	2 208 249
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 208 249	-2 208 249
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 760 387	2 760 387	
Årets resultat						1 626 328
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 408 482</b>	<b>2 240 403</b>	<b>0</b>	<b>4 556 817</b>	<b>-14 696 391</b>	<b>1 626 328</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 956 778
Årets resultat	1 626 328
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 760 387
<b>Summa</b>	<b>-13 070 063</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 13 070 063**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 215 813	12 853 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	351 181	402 006
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 566 994</b>	<b>13 255 909</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 518 763	-7 235 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 047 282	-2 432 704
Personalkostnader	Not 6	-274 852	-270 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-907 184	-873 528
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 748 081</b>	<b>-10 812 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 818 914</b>	<b>2 443 708</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	310 560	310 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 777	7 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-513 923	-553 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 586</b>	<b>-235 459</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 626 328</b>	<b>2 208 249</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 626 328</b>	<b>2 208 249</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	38 442 907	39 267 331
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 383 639	988 540
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	28 551	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 855 098</b>	<b>40 255 871</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	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>43 090 098</b>	<b>43 490 871</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 281	5 815
Övriga fordringar	Not 16	42 004	51 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	848 805	854 288
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>892 090</b>	<b>911 821</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	6 675 621	4 020 043
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 675 621</b>	<b>4 020 043</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 567 711</b>	<b>4 931 864</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>50 657 808</b>	<b>48 422 735</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
<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	4 556 817	3 817 204	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 205 702</b>	<b>7 466 089</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-14 696 391	-16 165 027	
Årets resultat	1 626 328	2 208 249	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 070 063</b>	<b>-13 956 778</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-4 864 361</b>	<b>-6 490 689</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	29 130 108	51 353 858
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 130 108</b>	<b>51 353 858</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 223 750	745 000
Leverantörsskulder	Not 20	2 525 004	1 173 257
Övriga skulder	Not 21	352 058	334 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 291 250	1 306 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 392 061</b>	<b>3 559 565</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>50 657 808</b>	<b>48 422 735</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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021-2022 som kortfristig skuld. Jämförelseårens siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 986 044	11 636 748
Hyror, lokaler	87 348	86 677
Hyror, garage	540 540	518 136
Hyror, p-platser	93 210	79 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 269	-82
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 670	-103
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 776	-1 470
Elavgifter	526 386	534 797
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 215 813</b>	<b>12 853 903</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	81 856	71 408
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-4
Övriga rörelseintäkter	30 579	142 231
Försäkringsersättningar	238 758	188 011
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>351 181</b>	<b>402 006</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-2 760 387	-1 912 566
Reparationer	-1 334 408	-899 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-400 135	-373 105
Försäkringspremier	-251 406	-228 273
Kabel- och digital-TV	-288 071	-367 908
Återbäring från Riksbyggen	26 000	22 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 225	0
Serviceavtal	0	-16 923
Obligatoriska besiktningar	-6 600	-7 839
Bevakningskostnader	-16 037	-4 876
Snö- och halkbekämpning	-383 960	-491 548
Drift och förbrukning, övrigt	-21 079	-21 751
Förbrukningsinventarier	-35 356	-22 852
Vatten	-708 998	-697 444
Fastighetsel	-1 974 344	-1 862 490
Sophantering och återvinning	-359 730	-347 098
Förvaltningsarvode drift	-2 026	-3 969
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 518 763</b>	<b>-7 235 146</b>

\*Den energimängd som uppmätts gå till värmeproduktion för år 2021 är 1 151 889 kWh/år av 1 939 463 kWh/år. Det betyder att hushållsel och fastighetsel är 787 574 kWh/år för 2021.



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 911 250	-1 911 250
IT-kostnader	-5 930	-5 916
Arvode, yrkesrevisorer	-22 875	-22 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 412	-8 188
Kreditupplysningar	-3 603	-4 444
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 502	-66 856
Kontorsmateriel	-10 265	-31 558
Medlems- och föreningsavgifter	-18 800	-9 400
Konsultarvoden	0	-366 788
Bankkostnader	-3 300	-2 796
Övriga externa kostnader	-5 345	-3 260
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 047 282</b>	<b>-2 432 704</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-129 565	-122 182
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 600	-55 600
Sociala kostnader	-59 687	-53 042
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-274 852</b>	<b>-270 824</b>

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

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-84 810	-84 810
Avskrivningar tillkommande utgifter	-739 613	-770 013
Avskrivning Installationer	-82 760	-18 704
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-907 184</b>	<b>-873 528</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	310 560	310 560
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>310 560</b>	<b>310 560</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 217	7 595
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	560	137
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 777</b>	<b>7 732</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-513 923	-553 751
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-513 923</b>	<b>-553 751</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-21 308 863	-21 224 053
Tillkommande utgifter	-5 897 828	-5 127 815
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-68 200	-68 200
	<b>-27 637 011</b>	<b>-26 782 188</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-84 810	-84 810
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-739 613	-770 013
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	<b>-824 423</b>	<b>-854 823</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-28 461 434</b>	<b>-27 637 011</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 442 907</b>	<b>39 267 331</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 865 563	1 950 374
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	31 777 344	32 516 957
Markinventarier	0	0
*Tillkommande utgifter är lika med standardförbättringar		
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	298 000 000	265 000 000
Lokaler	4 317 000	3 024 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>302 317 000</b>	<b>268 024 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>202 288 000</i>	<i>168 911 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 029 000</i>	<i>99 113 000</i>



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

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	829 143	829 143
Installationer	2 879 413	1 916 242
	<b>3 708 556</b>	<b>2 745 385</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	477 860	963 171
	<b>477 860</b>	<b>963 171</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 186 416</b>	<b>3 708 556</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</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>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-82 760	-18 704
	<b>-82 760</b>	<b>-18 704</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-1 973 634	-1 890 873
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 802 777</b>	<b>-2 720 016</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 383 639</b>	<b>988 540</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 383 639	988 540

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Pågående om- och tillbyggnader	28 551	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>28 551</b>	<b>0</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
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 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	1 281	5 815
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 281</b>	<b>5 815</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Skattefordringar	42 004	40 600
Momsfordringar	0	11 118
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>42 004</b>	<b>51 718</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	125 811	125 594
Förutbetalt förvaltningsarvode	477 813	477 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 955	70 549
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 226	180 333
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>848 805</b>	<b>854 288</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Bankmedel	4 531 597	2 324 040
Transaktionskonto	2 144 024	1 696 002
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 675 621</b>	<b>4 020 043</b>



## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	51 353 858	52 098 858
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 000	-745 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 893 750	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 130 108</b>	<b>51 353 858</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,37%	2022-08-28	7 763 750,00	0,00	120 000,00	7 643 750,00
SWEDBANK	1,20%	2022-10-25	5 775 000,00	0,00	90 000,00	5 685 000,00
NORDEA	0,78%	2023-06-21	8 770 000,00	0,00	205 000,00	8 565 000,00
SWEDBANK	1,39%	2023-10-25	5 775 000,00	0,00	90 000,00	5 685 000,00
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	6 631 304,00	0,00	240 000,00	6 391 304,00
<b>Summa</b>			<b>52 098 858,00</b>	<b>0,00</b>	<b>745 000,00</b>	<b>51 353 858,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Som nytt för i år så måste föreningen redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 7 643 750 kr och 5 685 000 kr samt Nordea lån om 8 565 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Då lånen redovisas som kortfristiga skulder påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive de kortfristiga lånen, i förvaltningsberättelsen.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	759 611	956 460
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 765 393	216 797
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 525 004</b>	<b>1 173 257</b>

## Not 21 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	306 197	311 559
Övriga skulder	28 551	0
Mottagna depositioner	20 861	19 361
Skuld för moms	-3 551	3 615
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>352 058</b>	<b>334 535</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	59 702	56 506
Upplupna driftskostnader	10 661	11 670
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	66 397	59 435
Upplupna elkostnader	107 744	112 254
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 046 562	1 066 909
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 291 250</b>	<b>1 306 774</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	56 089 000	56 089 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

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

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

*Digital signering, se bilaga*

---

Peder Axensten

*Digital signering, se bilaga*

---

Tobias Sparrman

*Digital signering, se bilaga*

---

Christoffer Sjölund

*Digital signering, se bilaga*

---

Susanne Sjöberg

*Digital signering, se bilaga*

---

Marcus Robertsson

*Digital signering, se bilaga*

---

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

*Digital signering, se bilaga*

---

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

*Digital signering, se bilaga*

---

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.



Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

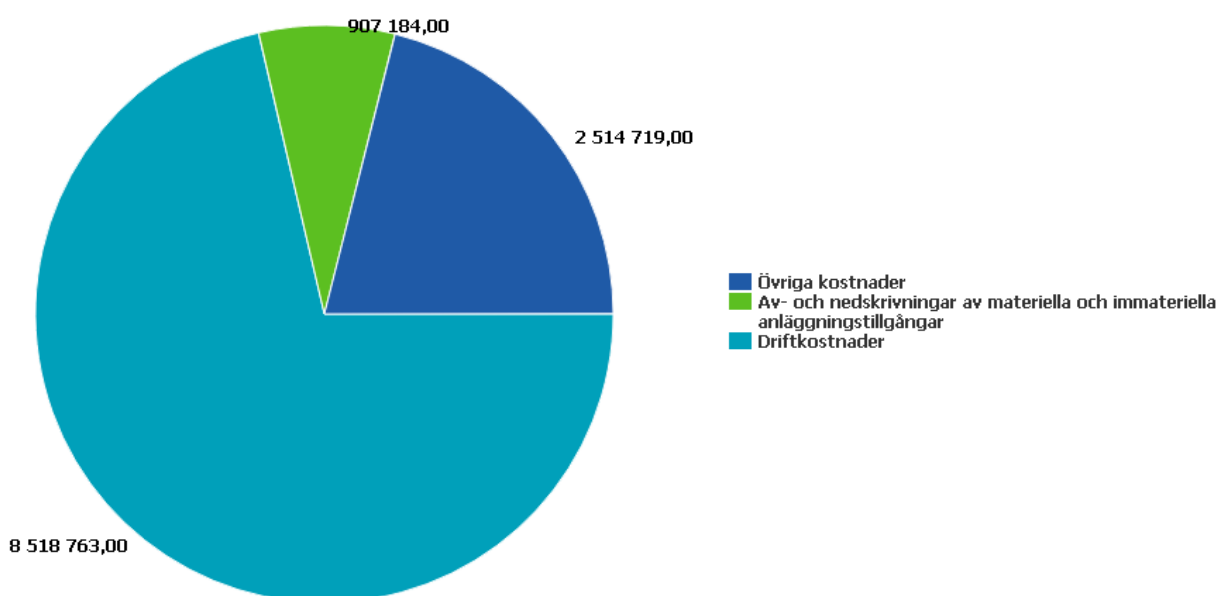
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

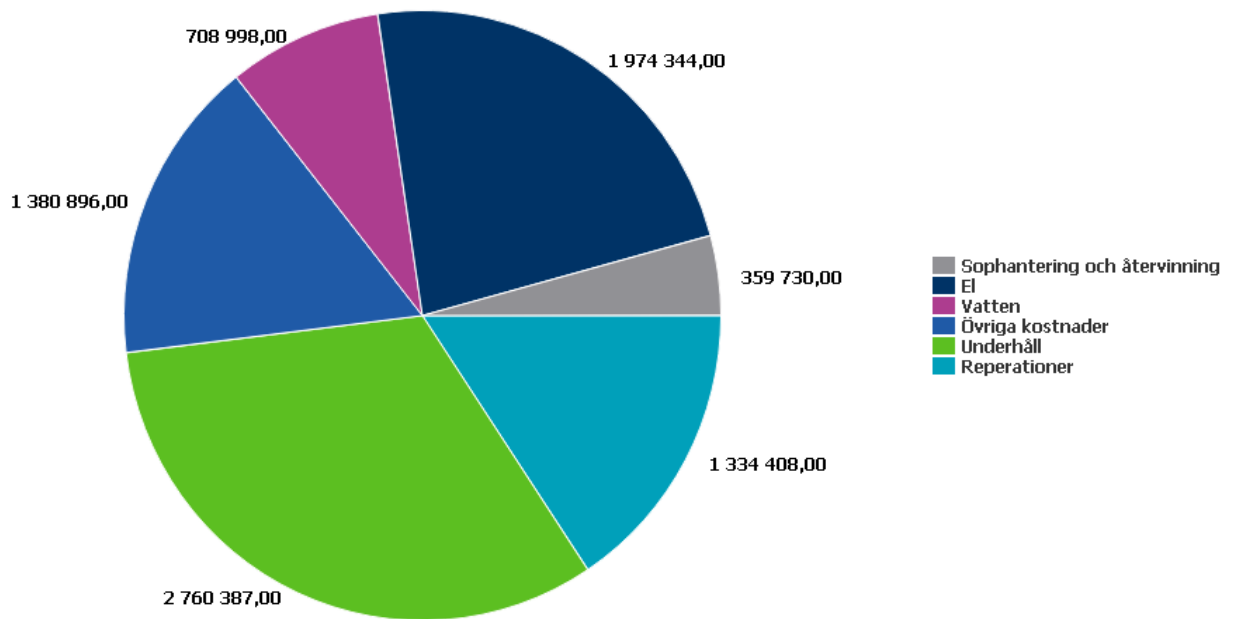
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 518 763	7 235 146
Övriga externa kostnader	2 047 282	2 432 704
Personalkostnader	274 852	270 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	907 184	873 528
Finansiella poster	192 586	235 459
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 940 666</b>	<b>11 047 660</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	3 969
Rabatt/återbäring från RB	-26 000	-22 700
Systematiskt brandskyddsarbete	2 225	0
Serviceavtal	0	16 923
Inre skötsel/städ extra	2 026	0
Obligatoriska besiktningkostnader	6 600	7 839
Bevakningskostnader	16 037	4 876
Snö- och halkbekämpning	383 960	491 548
Rep bostäder utg för köpta tj	29 026	45 543
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	25 261	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	38 426	29 407
Rep installationer utg för köpta tj	114 618	51 147
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	69 808	57 280
Rep install utg för köpta tj Värme	54 778	2 281
Rep install utg för köpta tj Ventilation	32 883	39 933
Rep huskropp utg för köpta tj	17 054	36 295
Rep markytor utg för köpta tj	54 626	81 017
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	56 981	61 446
Övriga Reparationer	55 563	8 343
Vattenskador	777 166	475 368
Vandalisering	8 219	11 144
UH installationer utg för köpta tj	157 244	413 393
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	598 894	324 407
UH installationer utg för köpta tj Värme	147 449	212 356
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	319 674	2 584
UH huskropp utg för köpta tj	18 107	425 697
UH Markytor utg för köpta tj	1 397 006	223 721
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	24 938	266 850
Underhåll Övrigt	97 075	43 559
Fastighetsel	1 974 344	1 862 490
Vatten	708 998	697 444
Sophämtning	355 046	346 843
Extra sophämtning	4 685	255
Fastighetsförsäkring	251 406	228 273
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	288 071	367 908
Övriga fastighetskostnader	21 079	21 751
Fastighetsskatt	400 135	373 105
Förbrukningsinventarier	12 252	2 457
Förbrukningsmaterial	23 105	20 395
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>8 518 763</b>	<b>7 235 146</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)



# Verifikat

Transaktion 09222115557479705315

## Dokument

<p>Årsredovisning 2021-2022 Brf Kemisten Huvuddokument 29 sidor Startades 2022-10-20 10:17:37 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2022-10-24 14:16:01 CEST (+0200)</p>	<p>Underhållsplan sammandrag 10 år Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)</p>
<p>Underhållsplan 10 år Bilaga 2 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)</p>	<p>Mall Revisionsberättelse Bilaga 3 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)</p>

## Initierare

Ann Ciciolla (AC)  
Riksbyggen  
ann.ciciolla@riksbyggen.se

## Signerande parter

Peder Axensten (PA)  
peder@axensten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Peder Axensten"  
Signerade 2022-10-20 10:40:11 CEST (+0200)

Christoffer Sjölund (CS)  
christoffer.sjo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christoffer Axel Sjölund"  
Signerade 2022-10-20 22:53:19 CEST (+0200)

Marcus Robertsson (MR)  
ture@acc.umu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS ROBERTSSON"

Susanne Sjöberg (SS)  
susanne.sjoberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Susanne Sjöberg"



# Verifikat

Transaktion 09222115557479705315

<p><i>Signerade 2022-10-20 11:46:50 CEST (+0200)</i></p>	<p><i>Signerade 2022-10-20 10:40:49 CEST (+0200)</i></p>
<p>Tobias Sparrman (TS) <i>tobias.sparrman@umu.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS SPARRMAN"</i> <i>Signerade 2022-10-21 14:19:07 CEST (+0200)</i></p>	<p>Mikael Sjöström (MS) <i>Mikael.Sjostrom@riksbyggen.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Micael Sjöström"</i> <i>Signerade 2022-10-20 11:04:15 CEST (+0200)</i></p>
<p>Bo Andersson (BA) <i>boander56@gmail.com</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Lennart Andersson"</i> <i>Signerade 2022-10-21 14:33:10 CEST (+0200)</i></p>	<p>Frida Lundgren (FL) <i>frida.lundgren@kpmg.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA LUNDGREN"</i> <i>Signerade 2022-10-24 14:16:01 CEST (+0200)</i></p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Underhållsplan sammandrag 10 år

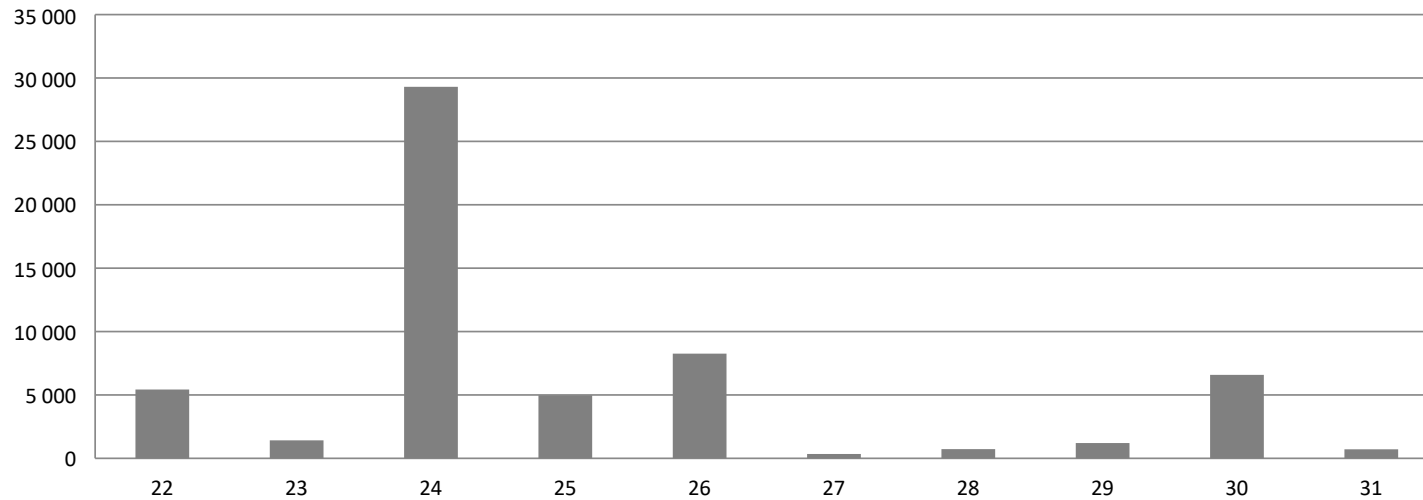
212302 RBF Kemisten

212302 RBF Kemisten - Inklusive underliggande objekt

**Startår:** 2022      **Kostnadsfaktor:** 1,35  
**Prioritet:**            Inkl. moms och administrativa kostnader  
**HLU/VLU:**  
**P//K//U:**  
**Objektnivå:**

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	Kostnad för perioden	Kostnad per år
	5 428	1 419	29 304	4 978	8 258	344	727	1 206	6 584	713	58 961 154	5 896 115

Underhållskostnad





# Underhållsplan 10 år

## 212302 RBF Kemisten

### 212302 RBF Kemisten - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2022  
 Prioritet:  
 HLU/VLU:  
 P//K//U:  
 Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 Gruppering: Ingen  
 Detaljering: Kodstruktur - Nivå 2

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC12 Givare, mätare och styr- och övervakningsutrustningsapparater	0	0	0	0	0	0	0	0	203	0	202 500	20 250
SC21 Yttertak, skärmtak o d	2	0	0	932	0	0	0	0	1 541	0	2 474 926	247 493
SC22 Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terrasser, fönster, fönsterdörrar	81	0	0	0	0	0	308	164	2 176	0	2 728 726	272 873
SC23 Entréer, portar mm.	3	0	0	6	0	0	1	43	0	0	52 226	5 223
SC32 Gemensamma utrymmen	0	749	103	1 005	202	0	329	0	0	460	2 848 269	284 827
SC34 Övriga utrymmen	4 028	469	0	640	25	0	20	15	377	15	5 589 796	558 980
SC41 VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät mm i mark	0	0	0	0	7 985	0	0	0	0	21	8 006 391	800 639
SC42 Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0	25 686	2 569
SC43 Avloppsvattensystem i byggnad	0	0	16 957	0	0	0	0	0	0	0	16 956 688	1 695 669
SC46 Värmesystem i byggnad	0	0	0	0	0	0	0	0	1 819	0	1 819 400	181 940
SC47 Luftbehandlingssystem	8	125	65	32	8	0	8	125	133	10	515 781	51 578
SC50 Elsystem	0	15	0	8	0	0	0	0	0	0	22 680	2 268
SC51 System för eldistribution	0	0	11 567	0	0	0	23	0	51	0	11 641 305	1 164 131
SC52 Belysningsystem	0	0	575	0	0	0	0	0	220	0	794 649	79 465
SC62 Tele- och datakommunikationssystem	0	0	0	1 063	0	0	0	831	0	0	1 894 185	189 419
SD21 Gräsytor	0	0	0	337	0	0	0	0	0	0	336 960	33 696
SD23 Planteringsytor	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	288 900	28 890
SD31 Ytor av sten, tegel, btg-plattor, asfalt	1 269	0	0	81	0	284	0	0	0	0	1 634 618	163 462
SD41 Inhägnader och inpasseringsanordningar	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	62 208	6 221
SD45 Utrustning för bilparkeringsplatser och cykelparkering i utemiljö	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146	146 491	14 649
SD51 Lek- och idrottsutrustning	9	31	9	783	9	31	9	0	9	31	918 769	91 877
<b>Summa:</b>	<b>5 428</b>	<b>1 419</b>	<b>29 304</b>	<b>4 978</b>	<b>8 258</b>	<b>344</b>	<b>727</b>	<b>1 206</b>	<b>6 584</b>	<b>713</b>	<b>58 961 154</b>	<b>5 896 115</b>

# 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 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 upplyser, 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 2021-07-01—2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

Bo Andersson  
Förtroendevald revisor