

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kemisten
Org nr: 794000-1915

2023-07-01 – 2024-06-30



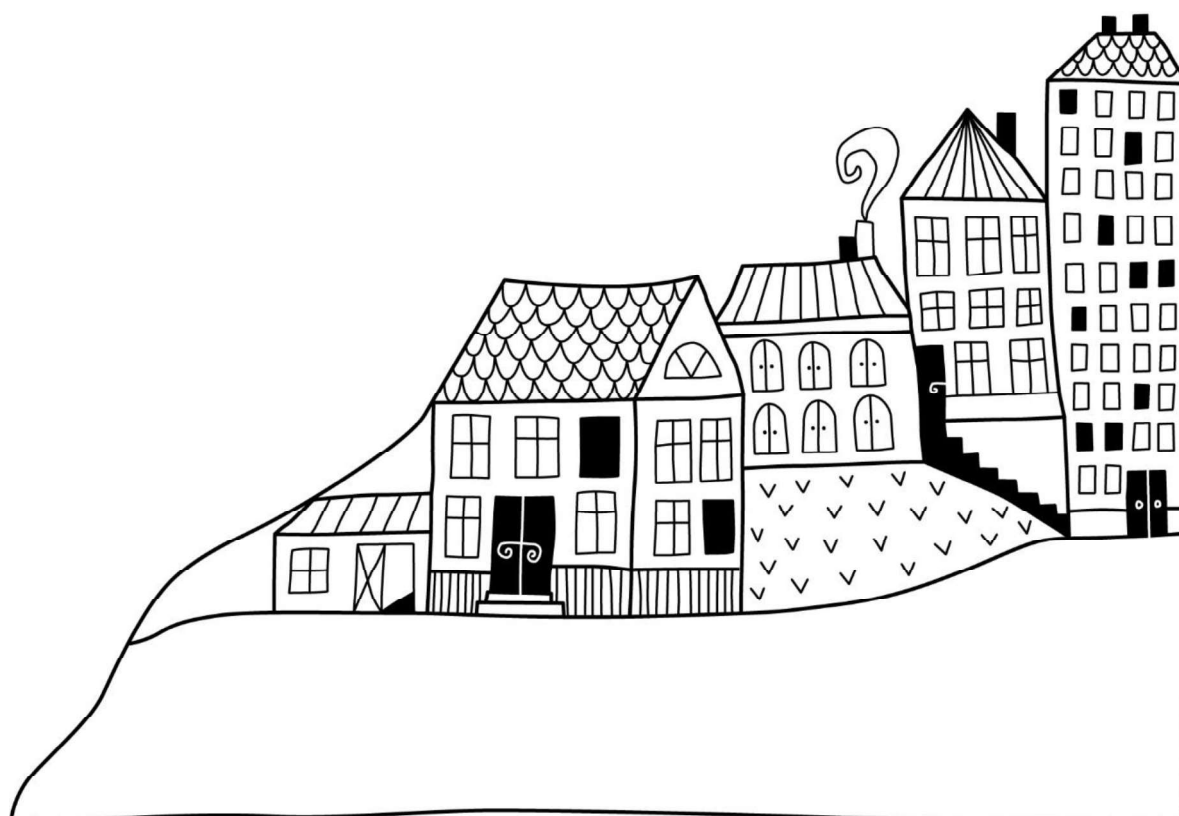
DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 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.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kemisten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 2024-05-31.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror på lägre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 915 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 971 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	Elbilsladdningsplatser
177	117	87	14



Bostäder bostadsrätt	18 695 m ²
Total bostadsarea	18 695 m²

Garagelokaler	1 624 m ²
Lokaler hyresrätt	406 m ²
Outhyrda lokaler	318 m ²
Total lokalarea	2 348 m²

Årets taxeringsvärde	302 317 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	302 317 000 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 1 589 tkr och planerat underhåll för 2 196 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 3 100 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 3 018 tkr (146 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 467 236
Huskropp utvändigt	415 598
Markytor	104 795
Garage och p-platser	60 904
Övrigt	147 331



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peder Axensten	Ordförande	2025
Susanne Sjöberg	Sekreterare	2024
Tobias Sparrman	Vice ordförande	2024
Marcus Robertsson	Ledamot	2025
Dan Helge Vinblad	Ledamot	2024
Christer Forsgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elena Kitchaou	Suppleant	2025
Maria Hillörn	Suppleant	2025
Pontus Persson	Suppleant	2024
Troy Bentley	Suppleant	2024
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Maj Burman	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Neville Kynman	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Burman	2024
Lars Lindström	2024
Troy Bentley	2024

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 337 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,5 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 687 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

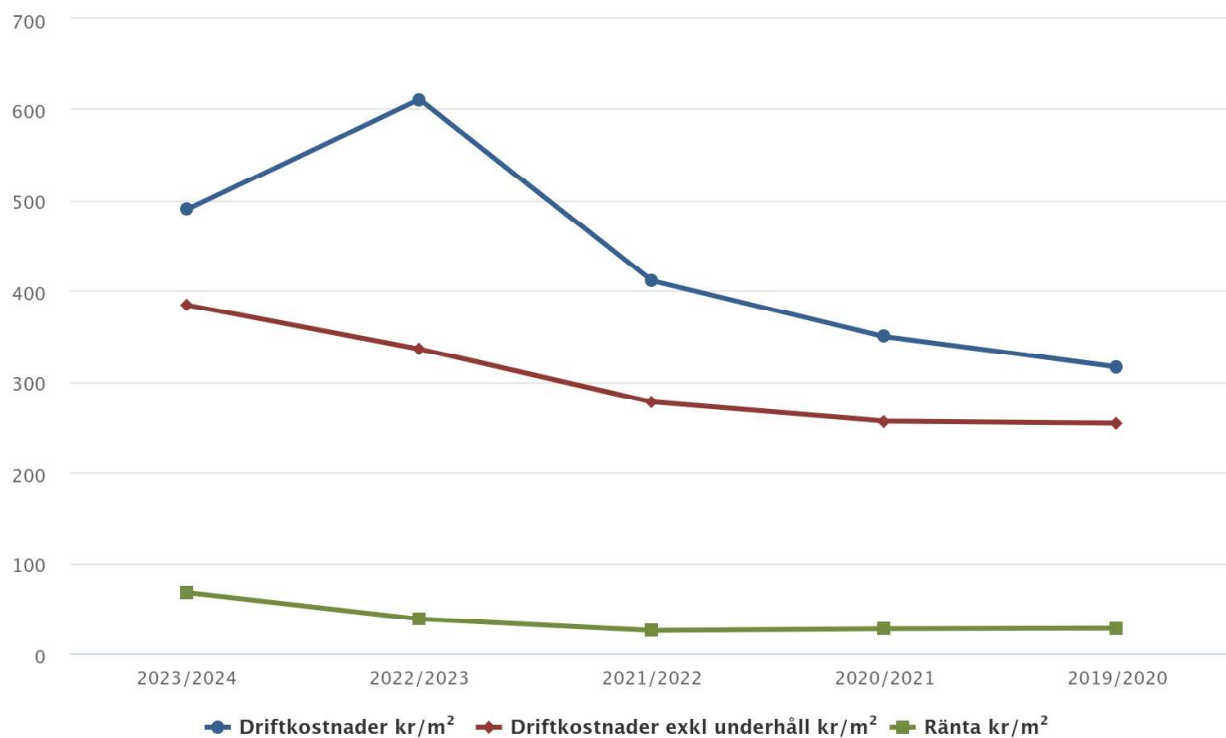


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	14 142	13 598	13 216	12 854	12 259
Resultat efter finansiella poster*	56	-2 692	1 626	2 208	2 123
Soliditet %*	-16	-17	-10	-13	-18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	92	92	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	715	687	669	651	621
Energikostnad kr/kvm*	180	135	129	124	125
Sparande kr/kvm*	153	191	255	241	206
Skuldsättning kr/kvm*	2 408	2 443	2 478	2 514	2 607
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 670	2 708	2 747	2 787	2 890
Räntekänslighet %*	3,7	3,9	4,1	4,3	4,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	2 355 665	-10 868 911	-2 692 434
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 692 434	2 692 434
Reservering underhållsfond				3 018 000	-3 018 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 195 865	2 195 865	
Årets resultat						55 980
Vid årets slut	1 408 482	2 240 403	0	3 177 800	-14 383 480	55 980

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 561 346
Årets resultat	55 980
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 018 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 195 865
Summa	-14 327 500

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-14 327 500**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 141 551	13 598 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	622 306	306 769
Summa rörelseintäkter		14 763 857	13 905 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 156 942	-12 653 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 068 442	-2 069 024
Personalkostnader	Not 6	-222 135	-241 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-915 428	-948 442
Summa rörelsekostnader		-13 362 947	-15 912 526
Rörelseresultat		1 400 911	-2 007 378
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	64 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 228	30 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 384 158	-779 845
Summa finansiella poster		-1 344 931	-685 057
Resultat efter finansiella poster		55 980	-2 692 434
Årets resultat		55 980	-2 692 434



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 166 112	38 006 596
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	988 059	1 273 004
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 072 350	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 226 521	39 279 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	3 235 000	3 235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 235 000	3 235 000
Summa anläggningstillgångar		42 461 521	42 514 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	50 676	0
Övriga fordringar	Not 16	483 449	78 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	875 817	823 878
Summa kortfristiga fordringar		1 409 942	902 241
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 789 404	2 247 276
Summa kassa och bank		2 789 404	2 247 276
Summa omsättningstillgångar		4 199 346	3 149 517
Summa tillgångar		46 660 867	45 664 117



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 648 885	3 648 885	
Fond för yttre underhåll	3 177 800	2 355 665	
Summa bundet eget kapital	6 826 685	6 004 550	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-14 383 481	-10 868 911	
Årets resultat	55 980	-2 692 434	
Summa fritt eget kapital	-14 327 500	-13 561 346	
Summa eget kapital	-7 500 815	-7 556 796	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	26 342 554	27 977 608
Summa långfristiga skulder		26 342 554	27 977 608
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 566 304	22 653 750
Leverantörsskulder	Not 20	2 044 297	531 304
Skatteskulder	Not 21	57 048	47 480
Övriga skulder	Not 22	229 022	262 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 922 458	1 748 160
Summa kortfristiga skulder		27 819 129	25 243 304
Summa eget kapital och skulder		46 660 867	45 664 117



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 400 911	-2 007 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	915 428	948 442
	2 316 339	-1 058 936
Erhållen ränta	18 428	94 788
Erlagd ränta	-1 309 518	-723 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-486 901	-10 151
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 588 631	-1 634 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 126 978	-3 332 901
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-401 495
Investeringar i inventarier	210 000	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 072 350	28 551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-862 350	-372 944
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-722 500	-722 500
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-722 500	-722 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	542 128	-4 428 345
Likvida medel vid årets början	2 247 276	6 675 621
Likvida medel vid årets slut	2 789 404	2 247 276

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. 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
Standardförbättringar bergvärme	Linjär	50
Standardförbättringar o 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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	12 839 400	12 341 249
Hyror, lokaler	93 439	89 978
Hyror, garage	579 348	557 172
Hyror, p-platser	164 196	153 093
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 362	-10 535
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 337	-6 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 851	-34 508
Elavgifter	523 718	508 730
Summa nettoomsättning	14 141 551	13 598 379

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	78 273	83 859
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-13
Återvunna fordringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	41 637	51 288
Försäkringsersättningar	502 413	171 635
Summa övriga rörelseintäkter	622 306	306 769

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-2 195 865	-5 701 152
Reparationer	-1 589 246	-1 800 662
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-426 220	-414 478
Försäkringspremier	-308 756	-266 956
Kabel- och digital-TV	-346 784	-316 142
Återbäring från Riksbyggen	2 600	26 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-113 613	-26 620
Serviceavtal	0	-1 501
Obligatoriska besiktningar	-112 380	-8 472
Bevakningskostnader	0	-2 654
Snö- och halkbekämpning	-725 076	-821 766
Drift och förbrukning, övrigt	-6 973	-68 661
Förbrukningsinventarier	-79 723	-46 454
Vatten	-822 335	-743 489
Fastighetsel	-2 914 530	-2 044 203
Sophantering och återvinning	-498 820	-415 240
Förvaltningsarvode drift	-19 221	-613
Summa driftskostnader	-10 156 942	-12 653 062



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 829 096	-1 911 250
IT-kostnader	-8 795	-5 761
Arvode, yrkesrevisorer	-27 875	-26 306
Övriga försäljningskostnader	-17 268	0
Övriga förvaltningskostnader	-20 380	-37 252
Kreditupplysningar	-4 033	-6 064
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 113	-47 765
Representation	-41 000	0
Kontorsmateriel	-21 971	-8 546
Telefon och porto	-700	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-205	-1 194
Medlems- och föreningsavgifter	-18 000	-18 800
Bankkostnader	-8 467	-5 524
Övriga externa kostnader	-33 538	-562
Summa övriga externa kostnader	-2 068 442	-2 069 024

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-46 000	-46 000
Sammanträdesarvoden	-84 204	-92 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-46 300	-53 310
Övriga kostnadsersättningar	0	-396
Övriga personalkostnader	0	-583
Sociala kostnader	-45 631	-48 908
Summa personalkostnader	-222 135	-241 997

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-84 810	-84 810
Avskrivningar tillkommande utgifter	-755 673	-752 996
Avskrivning Installationer	-74 945	-110 636
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-915 428	-948 442



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	64 700
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	64 700

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	36 331	29 210
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 107	182
Övriga ränteintäkter	1 789	697
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 228	30 088

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 384 158	-779 845
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 384 158	-779 845



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 259 237	23 259 237
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	38 816 280	38 414 785
Markanläggning	362 120	362 120
Markinventarier	68 200	68 200
	67 305 837	66 904 342
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	401 495
	0	401 495
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 305 837	67 305 837
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 478 484	-21 393 674
Tillkommande utgifter	-7 390 437	-6 637 441
Markanläggningar	-362 120	-362 120
Markinventarier	-68 200	-68 200
	-29 299 241	-28 461 435
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 810	-84 810
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-755 673	-752 996
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-840 483	-837 806
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 139 724	-29 299 241
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 166 113	38 006 596
Varav		
Byggnader	1 695 943	1 780 753
Mark	4 800 000	4 800 000
Tillkommande utgifter	30 670 170	31 425 843
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	298 000 000	298 000 000
Lokaler	4 317 000	4 317 000
Totalt taxeringsvärde	302 317 000	302 317 000
<i>varav byggnader</i>	<i>202 288 000</i>	<i>202 288 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 029 000</i>	<i>100 029 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	829 143	829 143
Installationer	3 357 273	3 357 273
	4 186 416	4 186 416
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 186 416	4 186 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-2 084 269	-1 973 634
	-2 913 412	-2 802 777
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-74 945	-110 636
	-74 945	-110 636
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-829 143	-829 143
Installationer	-2 159 214	-2 084 269
	-2 988 357	-2 913 412
Restvärde enligt plan vid årets slut	988 059	1 273 004
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	988 059	1 273 004

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Pågående ny- och ombyggnation	1 072 350	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	1 072 350	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 235 000	3 235 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	3 235 000	3 235 000



Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	50 676	-115
Kundfordringar	0	115
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50 676	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	9 090	0
Skattekonto	80 152	78 363
Momsfordringar	174 706	0
Andra kortfristiga fordringar	219 501	0
Summa övriga fordringar	483 449	78 363

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	20 800	0
Förutbetalda försäkringspremier	167 611	141 144
Förutbetalt förvaltningsarvode	476 736	477 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	92 044	83 116
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 627	121 805
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	875 817	823 878

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 189 598	349 359
Transaktionskonto	1 599 806	1 897 917
Summa kassa och bank	2 789 404	2 247 276



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	49 908 858	50 631 358
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-655 000	-330 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 911 304	-21 893 750
Långfristig skuld vid årets slut	26 342 554	27 977 608

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,39%	2023-10-25	5 595 000,00	-5 572 500,00	22 500,00	0,00
SWEDBANK	4,39%	2024-07-28	0,00	5 572 500,00	45 000,00	5 527 500,00
NORDEA	1,00%	2025-04-16	8 383 804,00	0,00	0,00	8 383 804,00
NORDEA	4,38%	2025-04-17	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	1,39%	2023-10-25	7 523 750,00	-7 433 750,00	90 000,00	0,00
SWEDBANK	3,95%	2026-02-25	0,00	7 433 750,00	30 000,00	7 403 750,00
SWEDBANK	0,85%	2026-03-25	6 151 304,00	0,00	240 000,00	5 911 304,00
SWEDBANK	4,01%	2027-10-25	5 617 500,00	0,00	90 000,00	5 527 500,00
NORDEA	4,33%	2028-06-21	8 360 000,00	0,00	205 000,00	8 155 000,00
Summa			50 631 358,00	0,00	722 500,00	49 908 858,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 5 527 500 kr samt Nordea lån 8 383 804 kr och 9 000 000 kr 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.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	1 923 747	200 441
Ej reskontraförda leverantörsskulder	120 550	330 863
Summa leverantörsskulder	2 044 297	531 304

Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	57 048	47 480
Summa skatteskulder	57 048	47 480



Not 22 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	200 661	237 298
Övriga skulder	0	115
Mottagna depositioner	28 361	26 861
Skuld för moms	0	-1 663
Summa övriga skulder	229 022	262 610

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	190 259	115 619
Upplupna driftskostnader	23 891	10 967
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	171 640	337 289
Upplupna elkostnader	153 393	139 894
Upplupna vattenavgifter	148 942	0
Upplupna kostnader för renhållning	83 846	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 000	2 631
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 169	24 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 124 317	1 117 610
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 922 458	1 748 160

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	56 089 000	56 089 000

Not 25 Eventualförpliktelser

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

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Peder Axensten

Susanne Sjöberg

Tobias Sparman

Marcus Robertsson

Dan Helge Vinblad

Christer Forsgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Maj Burman
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 20,6 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 planerliga 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	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 156 942	12 653 062
Övriga externa kostnader	2 068 442	2 069 024
Personalkostnader	222 135	241 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	915 428	948 442
Finansiella poster	1 344 931	685 057
Summa kostnader	14 707 877	16 597 583

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023-2024	2022-2023
Fastighetsskötsel extra	10 384	613
Rabatt/återbäring från RB	-2 600	-26 000
Systematiskt brandskyddsarbete	113 613	26 620
Serviceavtal	0	1 501
Städ extra	8 838	0
Obligatoriska besiktningkostnader	2 380	8 472
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	110 000	0
Bevakningskostnader	0	2 654
Snö- och halkbekämpning	725 076	821 766
Rep bostäder utg för köpta tj	46 254	34 910
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	58 819	7 203
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	124 034	16 768
Rep installationer utg för köpta tj	135 494	107 282
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	92 522	102 559
Rep install utg för köpta tj Värme	119 061	16 452
Rep install utg för köpta tj Ventilation	36 422	28 639
Rep huskropp utg för köpta tj	19 069	26 699
Rep markytor utg för köpta tj	78 384	130 510
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	65 593	49 141
Övriga Reparationer	78 329	87 889
Försäkringsskador	735 265	1 192 609
UH installationer utg för köpta tj	780 972	113 401
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	6 250	225 024
UH installationer utg för köpta tj Värme	271 526	129 087
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	408 488	55 380
UH huskropp utg för köpta tj	415 598	4 564 316
UH Markytor utg för köpta tj	104 795	213 714
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	60 904	10 675
Underhåll Övrigt	147 331	389 556
Fastighetsel	2 914 530	2 044 203
Vatten	822 335	743 489
Sophämtning	480 515	406 300
Extra sophämtning	18 305	8 941
Fastighetsförsäkring	308 756	266 956
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	346 784	316 142
Övriga fastighetskostnader	6 973	68 661
Fastighetsskatt	426 220	414 478
Förbrukningsinventarier	57 281	11 356
Förbrukningsmaterial	22 442	35 098
Summa driftkostnader	10 156 942	12 653 062

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kemisten

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557529618515





Dokument

<p>Årsredovisning 2023-2024 Brf Kemisten Huvuddokument 28 sidor Startades 2024-10-17 10:50:29 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2024-10-23 18:46:24 CEST (+0200)</p>	<p>För sign Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023-2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)</p>
--	---

Initierare

<p>Ann Ciciolla (AC) Riksbyggen</p>

Signerare

<p>Peder Axensten (PA)</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Peder Axensten" Signerade 2024-10-17 14:45:44 CEST (+0200)</p>	<p>Dan Helge Vinblad (DHV)</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN VINBLAD" Signerade 2024-10-17 17:12:33 CEST (+0200)</p>
<p>Marcus Robertsson (MR)</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS ROBERTSSON" Signerade 2024-10-22 14:19:56 CEST (+0200)</p>	<p>Susanne Sjöberg (SS)</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Susanne Sjöberg" Signerade 2024-10-17 19:03:00 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557529618515

Tobias Sparrman (TS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS SPARRMAN"
Signerade 2024-10-18 16:29:22 CEST (+0200)

Christer Forsgren (CF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER FORSGREN"
Signerade 2024-10-17 12:30:36 CEST (+0200)

Maj Burman (MB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ
BURMAN"
Signerade 2024-10-17 10:58:59 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-10-23 18:46:24 CEST (+0200)

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Kemisten, org. nr 794000-1915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Kemisten för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 misstag.

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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Kemisten för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 revisionsd 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 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 dag som framgår av vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Maj Burman
Förtroendevald revisor

