

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kalixhus nr 3
Org nr: 798200-0569

2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Kalixhus nr 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 17 948 048 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-04-06. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-06.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år framförallt p.g.a. högre kostnader för underhåll och uppvärmning.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret bygger på att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 663 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 012 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Affärsmannen 2, 3,11 och 12 i Kalix Kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 154 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Lägergatan 3 a,5a-g och 7 a-d samt Idrottsvägen 4a-b, 8a-c i Kalix.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	39
2 rum och kök	29
3 rum och kök	60
4 rum och kök	22
5 rum och kök	4



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	38
Antal p-platser	82

Total tomtarea	14 160 m ²
Total bostadsarea	10 783 m ²
Total lokalarea	661 m ²

Årets taxeringsvärde	50 210 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 210 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. 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 345 tkr och planerat underhåll för 1 670 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 2 832 tkr de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	198 738
Installationer	1 208 215
Huskropp utvändigt	43 303
Markytor	219 371

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Lundgren	Ordförande	2024
Isabella Palo	Sekreterare	2024
Hans Nilsson	Vice ordförande	2024
Clas Göran Sundqvist	Ledamot	2025
Christer Larsson	Ledamot	2025
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofi Nilsson	Suppleant	2025
Eva Wallin	Suppleant	2024
Jan-Olof Olsson	Suppleant	2025
Robin Lahti	Suppleant Riksbyggen	



Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lindgren, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Bergström	Sammanställande	2024
Moa Selbi		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen vid två på varandra följande föreningsstämmor beslutat om att anta nya stadgar. De nya stadgarna börjar dock inte gälla förrän de registrerats hos Bolagsverket, vilket inte har verkställts vid denna årsredovisnings upprättande. Under räkenskapsåret har därutöver inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 168 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 9 %. Samtidigt höjdes värmeavgiften med 35 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 693 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.

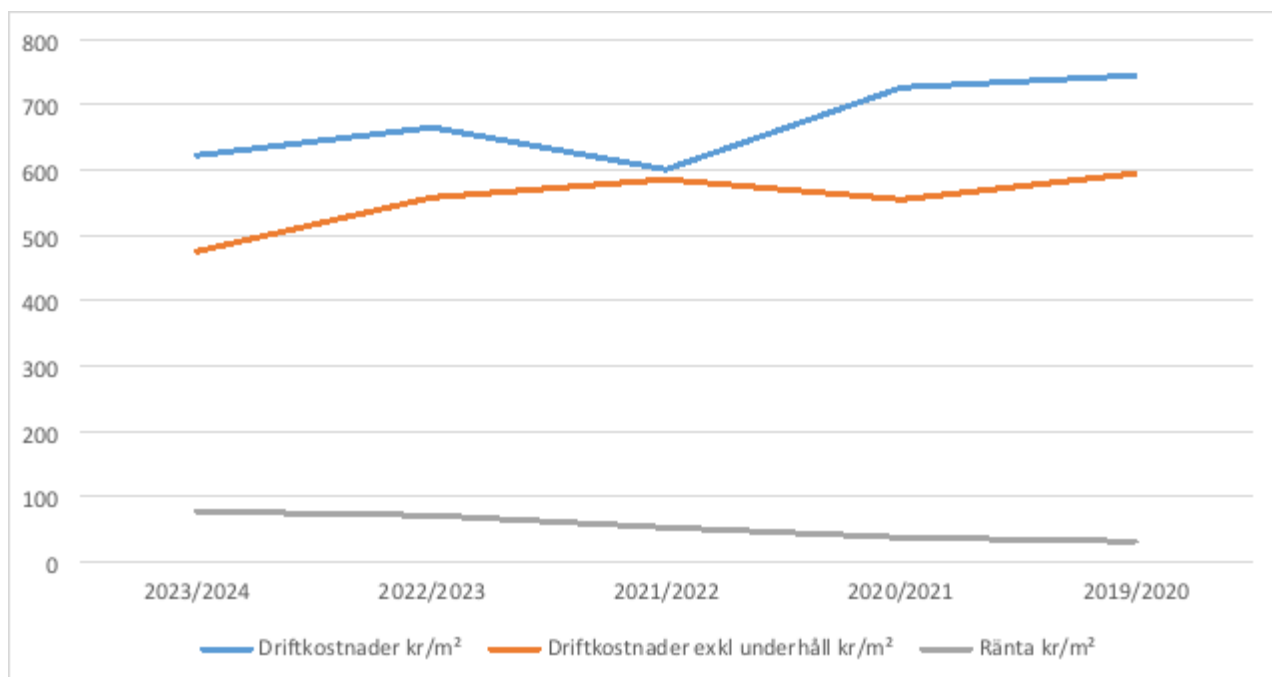
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	9 539	8 792	8 530	8 459	8 396
Resultat efter finansiella poster*	-652	-543	187	-959	-424
Soliditet %*	6	7	8	8	22
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	46	237	114	468
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	187	217	237	587	468
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	95	94	92	88
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,3	0,2	0,3	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	906	843	832	763	732
Energikostnad kr/kvm*	299	260	261	270	261
Sparande kr/kvm*	234	204	181	139	163
Skuldsättning kr/kvm*	4 056	4 217	4 291	4 368	1 707
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 305	4 475	4 553	4 636	1 609
Räntekänslighet %*	4,8	5,3	5,5	6,1	2,1

* 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.

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 eventuella andra obligatoriska avgifter.

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.

Upplysning vid förlust

Resultatet i föreningen uppvisar förlust. Föreningen har stora avskrivningar som påverkar resultaträkningen till följd av tidigare investeringar samtidigt som föreningen ej ännu övergått till K3 och därmed har höga underhållskostnader.

Föreningen har en låg skuldkvot och avser kontinuerligt att höja avgifterna för att följa kostnadsutvecklingen. Samtidigt har föreningen medel på banken för att kunna genomföra kommande underhåll och investeringar. Det goda likviditetsflödet har gjort att föreningen kunnat amortera extra på befintliga lån.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	593 890	200 667	5 448 596	-1 844 847	-542 517
Disposition enl. årsstämmobeslut				-542 517	542 517
Reservering underhållsfond			2 424 000	-2 424 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 669 627	1 669 627	
Årets resultat					-651 555
Vid årets slut	593 890	200 667	6 202 969	-3 141 737	-651 555

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 387 365
Årets resultat	-651 555
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 424 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 669 627
Summa	-3 793 293

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 793 293**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 539 384	8 791 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 239 487	771 138
Summa rörelseintäkter		10 778 871	9 562 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 109 631	-7 595 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 828 701	-117 454
Personalkostnader	Not 6	-111 669	-94 858
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 663 070	-1 663 479
Summa rörelsekostnader		-10 713 070	-9 471 037
Rörelseresultat		65 801	91 882
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	165 703	169 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-883 059	-808 958
Summa finansiella poster		-717 357	-634 399
Resultat efter finansiella poster		-651 555	-542 517
Årets resultat		-651 555	-542 517



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 667 852	47 317 218
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	105 894	10 098
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	344 231	136 875
Summa materiella anläggningstillgångar		46 117 977	47 464 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 000
Summa anläggningstillgångar		46 367 977	47 714 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	106 884	22 495
Övriga fordringar	Not 16	143 669	122 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	757 396	698 261
Summa kortfristiga fordringar		1 007 949	842 783
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 378 252	6 251 172
Summa kassa och bank		4 378 252	6 251 172
Summa omsättningstillgångar		5 386 201	7 093 955
Summa tillgångar		51 754 178	54 808 146



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	593 890	593 890	
Reservfond	200 667	200 667	
Fond för yttre underhåll	6 202 969	5 448 596	
Summa bundet eget kapital	6 997 526	6 243 153	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-3 141 738	-1 844 847	
Årets resultat	-651 555	-542 517	
Summa ansamlad förlust	-3 793 293	-2 387 365	
Summa eget kapital	3 204 233	3 855 789	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 448 415	35 402 282
Summa långfristiga skulder		16 448 415	35 402 282
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	29 973 938	12 854 488
Leverantörsskulder		678 474	1 360 541
Skatteskulder		10 439	35 387
Övriga skulder	Not 20	17 097	31 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 421 582	1 267 667
Summa kortfristiga skulder		32 101 530	15 550 075
Summa eget kapital och skulder		51 754 178	54 808 146



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	65 801	91 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 663 070	1 663 479
	1 728 871	1 755 361
Erhållen ränta	162 667	109 991
Erlagd ränta	-887 452	-769 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 004 086	1 096 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-162 130	-249 300
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-563 602	1 005 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 354	1 852 112
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer	-109 500	0
Investeringar i pågående byggnation	-207 356	-136 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-316 856	-136 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 834 417	-847 612
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 834 417	-847 612
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 872 919	867 625
Likvida medel vid årets början	6 251 172	5 383 546
Likvida medel vid årets slut	4 378 252	6 251 172
Kassa och Bank BR	4 378 252	6 251 172



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag och 2023:1).

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	100
Standardförbättringar/markanläggningar	Linjär	20-30
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 476 488	7 003 327
Hyror, lokaler	107 000	82 904
Hyror, garage	152 600	137 400
Hyror, p-platser	307 207	254 450
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 960	-6 297
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 070	-15 363
Rabatter	-13 300	-1 800
Värmeavgifter, bostäder	1 189 960	965 406
Elavgifter	355 059	372 354
Summa nettoomsättning	9 539 384	8 791 781

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	91 800	91 850
Balkonginglasning	654 650	656 525
Övriga ersättningar	40 602	26 532
Fakturerade kostnader	0	-41
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-76
Återvunna fordringar	41 959	98
Erhållna statliga bidrag	63 938	0
Erhållna skadestånd	187 234	0
Övriga rörelseintäkter	30 089	-5 550
Försäkringsersättningar	129 233	1 800
Summa övriga rörelseintäkter	1 239 487	771 138

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 669 627	-1 216 917
Reparationer	-345 158	-426 480
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 900	-154 900
Försäkringspremier	-223 692	-193 933
Kabel- och digital-TV	-128 221	-109 396
Återbäring från Riksbyggen	2 000	15 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-699	0
Serviceavtal	-28 830	-33 970
Obligatoriska besiktningar	-56 977	-55 950
Bevakningskostnader	-67 352	-44 690
Övriga utgifter, köpta tjänster	-149 460	-29 838
Snö- och halkbekämpning	-126 348	-169 191
Statuskontroll	0	-644
Förbrukningsinventarier	-79 044	-45 462
Fordons- och maskinkostnader	-1 123	-3 644
Vatten	-710 830	-703 712
Fastighetsel	-684 194	-696 465
Uppvärmning	-2 030 812	-1 578 273
Sophantering och återvinning	-594 685	-529 582
Förvaltningsarvode drift	-59 679	-1 617 999
Summa driftskostnader	-7 109 631	-7 595 246

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 660 591	0
Lokalkostnader	-178	0
Resekostnader	-1 130	0
IT-kostnader	0	-6 845
Arvode, yrkesrevisorer	-21 500	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-49 985	-51 357
Kreditupplysningar	-22 019	-2 973
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 892	-28 403
Kontorsmateriel	-5 714	-463
Telefon och porto	-10 486	-9 077
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-14	27 635
Medlems- och föreningsavgifter	-15 400	-15 400
Konsultarvoden	-1 175	0
Bankkostnader	-6 398	-4 566
Övriga externa kostnader	-1 219	-6 006
Summa övriga externa kostnader	-1 828 701	-117 454

Kreditupplysningar = Juridiska kostnader



Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Sammanträdesarvoden	-96 200	-80 900
Övriga personalkostnader	0	-1 249
Sociala kostnader	-15 469	-12 709
Summa personalkostnader	-111 669	-94 858

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-455 413	-455 413
Avskrivning Markanläggningar	0	-11 359
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 193 953	-1 193 953
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 754	-2 754
Avskrivning Installationer	-10 950	-1
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 663 070	-1 663 479

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar – utdelning andelar Riksbyggen	0	5 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	115 638	97 989
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	10 926	16
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36 582	70 146
Övriga ränteintäkter	2 557	1 409
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	165 703	169 559

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-883 059	-808 958
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-883 059	-808 958



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	29 916 945	29 916 945
Mark	505 178	505 178
Tillkommande utgifter	35 903 578	35 903 578
Anslutningsavgifter	12 600	12 600
Markanläggning	829 217	829 217
	67 167 518	67 167 518
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 167 518	67 167 518
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 535 578	-16 080 165
Anslutningsavgifter	-12 600	-12 600
Tillkommande utgifter	-2 472 905	-1 278 953
Markanläggningar	-829 217	-817 858
	-19 850 300	-18 189 576
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-455 413	-455 413
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 193 953	-1 193 953
Årets avskrivning markanläggningar	0	-11 359
	-1 649 366	-1 660 725
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 499 666	-19 850 301
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 667 852	47 317 218
Varav		
Byggnader	12 925 954	13 381 367
Mark	505 178	505 178
Tillkommande utgifter	32 236 720	33 430 673
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 600 000	49 600 000
Lokaler	610 000	610 000
	50 210 000	50 210 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 406 000</i>	<i>39 406 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 804 000</i>	<i>10 804 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	437 128	437 128
Inventarier och verktyg	13 770	13 770
Installationer	821 266	821 266
	1 272 164	1 272 164
Årets anskaffningar		
Omklassificering	109 500	0
	109 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 381 664	1 272 164
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Inventarier och verktyg	-3 672	-918
Installationer	-821 266	-821 266
	-1 262 066	-1 259 312
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 754	-2 754
Installationer	-10 950	-1
	-13 704	-2 755
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Inventarier och verktyg	-6 426	-3 672
Installationer	-832 216	-821 266
	-1 275 770	-1 262 066
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 894	10 098
Varav		
Inventarier och verktyg	7 344	10 098
Installationer	98 550	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	136 875	0
Omklassificering elbilsladdare	-109 500	0
Omklassificering moms	-27 375	0
Investeringar	344 231	136 875
	344 231	136 875

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
	250 000	250 000

500 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening Riksbyggen



Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	135 073	60 515
Kundfordringar	-28 189	-38 020
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	106 884	22 495

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	124 883	122 027
Momsfordringar	18 786	0
Summa övriga fordringar	143 669	122 027

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	68 742	65 707
Förutbetalda försäkringspremier	79 584	67 035
Förutbetalt förvaltningsarvode	561 025	538 541
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 379	238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 666	26 740
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	757 396	698 261

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 582 179	4 465 638
Företagskonto	2 594	0
Transaktionskonto	1 793 479	1 785 534
Summa kassa och bank	4 378 252	6 251 172



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	46 422 353	48 256 770
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 832	-582 800
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 223 106	-12 271 688
Långfristig skuld vid årets slut	16 448 415	35 402 282

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2024-04-30	2 274 832,00	-1 235 247,00	1 039 585,00	0,00
DANSKE BANK	4,12%	2024-07-01	0,00	42 008,00	42 008,00	0,00
SWEDBANK	0,90%	2024-08-23	1 519 686,00	-1 475 686,00	44 000,00	0,00
DANSKE BANK	4,12%	2024-09-30	0,00	11 020 071,00	0,00	11 020 071,00
DANSKE BANK	0,90%	2024-10-02	8 477 170,00	-8 351 146,00	126 024,00	0,00
DANSKE BANK	0,90%	2024-09-30	14 663 585,00	0,00	0,00	14 663 585,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2025-03-01	3 929 082,00	0,00	110 800,00	3 818 282,00
DANSKE BANK	1,27%	2026-03-31	17 392 415,00	0,00	472 000,00	16 920 415,00
Summa			48 256 770,00	0,00	1 834 417,00	46 422 353,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 29 223 106 kr och amortera 750 832 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 888 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 560 415 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Danske Bank lån om 10 852 039 och 14 663 585 samt Stadshypotek lån om 3 707 482 kr och nästa års amortering på alla lån, som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 097	25 145
Skuld för moms	0	6 847
Summa övriga skulder	17 097	31 992



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	134 243	138 636
Upplupna driftskostnader	19 575	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	81 250	0
Upplupna elkostnader	42 530	48 378
Upplupna vattenavgifter	116 062	122 602
Upplupna värmekostnader	102 451	86 420
Upplupna kostnader för renhållning	99 656	75 700
Upplupna revisionsarvoden	0	17 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 400
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 756
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	825 815	747 025
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 421 582	1 267 667

Not 22 Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	50 222 000	50 222 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Kalix 2024-

Stig Lundgren

Isabella Palo

Hans Nilsson

Clas Göran Sundqvist

Christer Larsson

Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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).

Värmeavgift

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Värmeavgiften 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.

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 motsvaras 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.

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. Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

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



Riksbyggen Brf Kalixhus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Kalixhus nr 3 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 långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557536692117

Document

Årsredovisning 2024-08-31 Rbf Kalixhus nr 3_v2
Main document
26 pages
Initiated on 2025-01-15 22:09:34 CET (+0100) by Daniel Gardelin (DG)
Finalised on 2025-01-20 15:48:51 CET (+0100)

Initiator

Daniel Gardelin (DG)
Riksbyggen
daniel.gardelin@riksbyggen.se

Signatories

Stig LUndgren (SL)
stigklx@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STIG KENNETH LUNDGREN"
Signed 2025-01-16 08:43:45 CET (+0100)

Isabella Palo (IP)
isabella.palo@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Isabella Sofia Palo"
Signed 2025-01-16 10:03:32 CET (+0100)

Hans Nilsson (HN)
nilsson_hr@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HANS NILSSON"
Signed 2025-01-16 08:50:56 CET (+0100)

Clas Göran Sunqvist (CGS)
cg.sun59@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CLAS GÖRAN SUNDQVIST"
Signed 2025-01-16 10:39:58 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557536692117

Christer Larsson (CL)
crillelarzon@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTER LARSSON"
Signed 2025-01-16 10:19:15 CET (+0100)

Jan Bladfält (JB)
jan.bladfalt@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "JAN BLADFÄLT"
Signed 2025-01-18 01:58:53 CET (+0100)

Monica Lindgren (ML)
monika.lindgren@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "MONIKA LINDGREN"
Signed 2025-01-20 15:48:51 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

