

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Kalixhus nr 3  
Org nr: 798200-0569



3



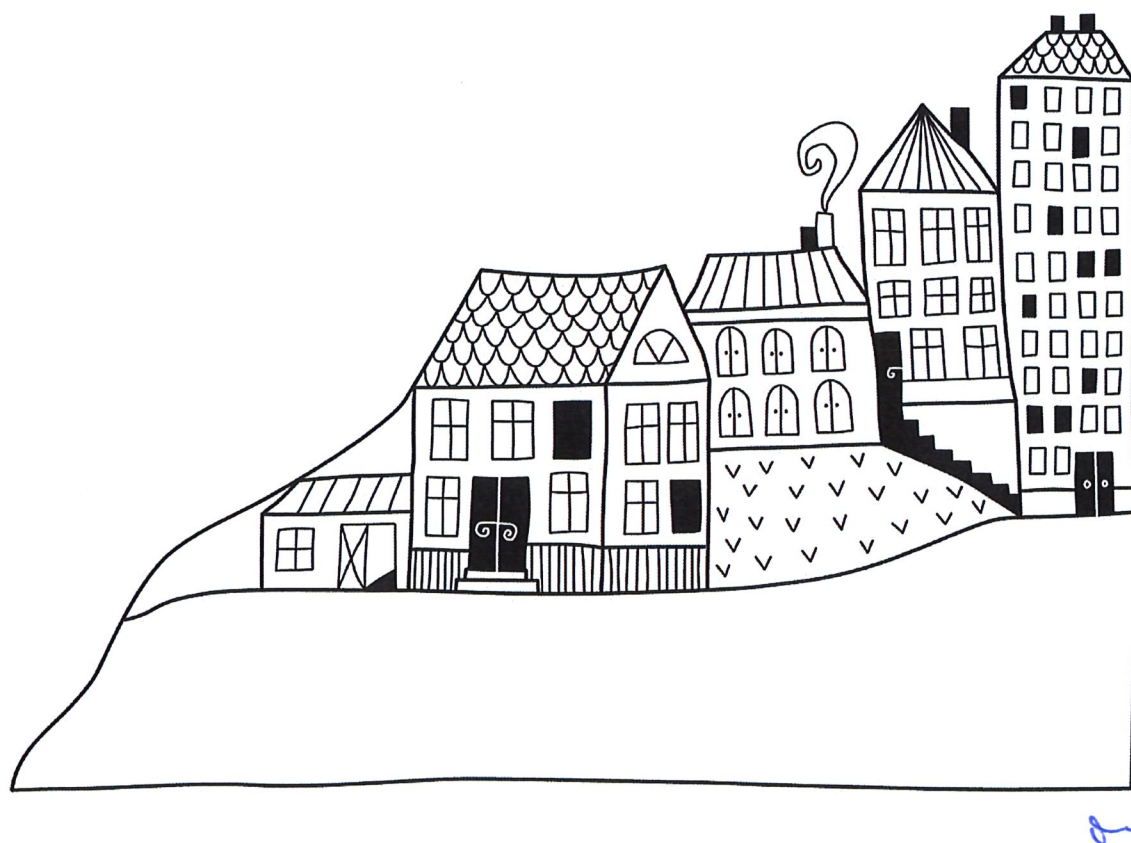
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-09-01 till 2021-08-31

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 sämre än föregående år och en stor del beror på grund av att föreningen tagit nya lån i samband med byggande av balkonger på fastigheten.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är inte fastställd i dagslägen men bygger på att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 468% till 113%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 468 % till 584 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 570 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -389 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 Länergatan 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	31 207 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	10 722 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	66 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	40 966 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 966 000 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 523 tkr och planerat underhåll för 1 977 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 1 287 tkr de närmaste 50 åren.

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

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	374 106
Installationer	723 830
Huskropp utvändigt	742 500
Garage och p-platser	136 296

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stig Lundgren	Ordförande	2021
Annette Heneryd	Sekreterare	2022
Hans Nilsson	Vice ordförande	2022
Clas Göran Sundqvist	Ledamot	2022
Jeanette Zakrisson	Ledamot	2022
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Suppleant	2022
Suppleant	2021
Suppleant	2022
Suppleant	
Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2021
Katarina Sandström	Förtroendevald revisor	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har föreningen bygg balkonger på fastigheten. Detta kommer att bokföras som anläggningstillgång och avskrivning kommer att påbörjas kommande verksamhetsår 2021/2022.

Utöver det 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 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

Föreningen har beslutat att ändra årsavgiften med 2 % från och med 1 januari 2022.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/217
Nettoomsättning	8 459	8 396	8 389	8 207	8 107
Resultat efter finansiella poster	-959	-424	-294	-1 399	582
Soliditet %	7	22	22	24	27
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	113	468	450	506	567
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	584	468	450	506	567
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	632	632	627	615	603
Lån, kr/m2	4 634	1 606	1 640	1 669	1 698

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	593 890	200 667	3 001 303	1 798 562	-424 076
Disposition enl. årsstämmobeslut				-424 076	424 076
Reservering underhållsfond			1 217 534	-1 217 534	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 904 730	1 904 730	
Årets resultat					-959 331
<b>Vid årets slut</b>	<b>593 890</b>	<b>200 667</b>	<b>2 314 107</b>	<b>2 061 682</b>	<b>-959 331</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 374 485
Årets resultat	-959 331
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 217 534
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 904 730
<b>Summa</b>	<b>1 102 350</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 102 350**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 458 860	8 395 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	448 316	893 915
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 907 176</b>	<b>9 289 670</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 309 109	-8 497 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 527	-214 472
Personalkostnader	Not 6	-92 838	-96 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-570 250	-570 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 124 724</b>	<b>-9 379 319</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-217 548</b>	<b>-89 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	24 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 034	7 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-819 816	-342 176
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-741 782</b>	<b>-334 427</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-959 331</b>	<b>-424 076</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-959 331</b>	<b>-424 076</b>

6



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	14 850 190	15 347 064
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	33 571	106 948
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	27 809 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 692 761</b>	<b>15 454 012</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	250 000	250 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 942 761</b>	<b>15 704 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	165 153	189 362
Övriga fordringar	Not 16	124 999	108 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	305 686	294 149
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>595 838</b>	<b>592 198</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	12 563 081	7 595 832
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 563 081</b>	<b>7 595 832</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 067 728</b>	<b>8 188 030</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 101 681</b>	<b>23 892 041</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	593 890	593 890	
Reservfond	200 667	200 667	
Fond för yttre underhåll	2 314 107	3 001 303	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 108 664</b>	<b>3 795 860</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 061 681	1 798 562	
Årets resultat	-959 331	-424 076	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 102 352</b>	<b>1 374 485</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 211 016</b>	<b>5 170 345</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	40 339 725	16 970 819
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 339 725</b>	<b>16 970 819</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 653 152	375 612
Leverantörsskulder		862 925	295 301
Övriga skulder	Not 20	115 851	35 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	919 013	1 044 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 550 941</b>	<b>1 750 877</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>56 101 681</b>	<b>23 892 041</b>

e

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar/markanläggningar	Linjär	20-30
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 773 792	6 772 917
Hyror, lokaler	34 911	31 578
Hyror, garage	136 800	136 800
Hyror, p-platser	247 675	236 840
Hyes- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-21 081
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 535	-14 812
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-900	-600
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 110	-8 909
Rabatter	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	965 104	964 475
Elavgifter	323 323	299 747
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 458 860</b>	<b>8 395 755</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	165 330	165 150
Övriga lokalintäkter	7 000	11 370
Balkonginglasning	1 170	0
Övriga ersättningar	30 151	36 039
Fakturerade kostnader	4 479	8 324
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	4
Återvunna fordringar	14 616	66 984
Övriga rörelseintäkter	27 414	30 194
Försäkringsersättningar	198 155	575 850
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>448 316</b>	<b>893 915</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-1 976 732	-1 715 264
Reparationer	-522 876	-1 127 791
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 860	-126 860
Försäkringspremier	-161 339	-149 387
Kabel- och digital-TV	-183 139	-177 827
Återbäring från Riksbyggen	17 400	0
Serviceavtal	-4 206	0
Obligatoriska besiktningar	-43 838	-14 813
Bevakningskostnader	-42 250	-34 751
Övriga utgifter, köpta tjänster	-42 250	-31 558
Snö- och halkbekämpning	-99 794	-110 366
Statuskontroll	-25 551	-4 201
Förbrukningsinventarier	-31 725	-20 703
Fordons- och maskinkostnader	-3 550	-2 609
Vatten	-882 738	-801 084
Fastighetsel	-705 007	-735 565
Uppvärmning	-1 505 586	-1 453 591
Sophantering och återvinning	-380 892	-424 416
Förvaltningsarvode drift	-1 588 176	-1 566 830
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 309 109</b>	<b>-8 497 614</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-22 626	0
IT-kostnader	-4 316	-9 971
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-43 125
Övriga förvaltningskostnader	-12 485	-6 370
Kreditupplysningar	-13 859	-30 405
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 807	-40 094
Kontorsmateriel	0	-1 903
Telefon och porto	-9 583	-7 781
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-231
Medlems- och föreningsavgifter	-15 400	0
Bankkostnader	-4 985	-1 711
Övriga externa kostnader	-24 967	-72 880
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-152 527</b>	<b>-214 472</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Sammanträdesarvoden	-77 800	-81 600
Sociala kostnader	-15 038	-15 382
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-92 838</b>	<b>-96 982</b>

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-455 413	-455 413
Avskrivning Markanläggningar	-41 461	-41 461
Avskrivning Installationer	-73 377	-73 377
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-570 250</b>	<b>-570 250</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	24 000	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 000</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 302	6 147
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	84	905
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34 649	696
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>54 034</b>	<b>7 749</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-415 911	-342 116
Övriga räntekostnader	-240	-60
Övriga finansiella kostnader	-403 665	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-819 816</b>	<b>-342 176</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 916 945	29 916 945
Mark	505 178	505 178
Tillkommande utgifter	85 000	85 000
Anslutningsavgifter	12 600	12 600
Markanläggning	829 217	829 217
	<b>31 348 940</b>	<b>31 348 940</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 348 940</b>	<b>31 348 940</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-15 169 339	-14 713 927
Anslutningsavgifter	-12 600	-12 600
Tillkommande utgifter	-85 000	-85 000
Markanläggningar	-734 937	-693 476
	<b>-16 001 876</b>	<b>-15 505 002</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-455 413	-455 413
Årets avskrivning markanläggningar	-41 461	-41 461
	<b>-496 874</b>	<b>-496 874</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-16 498 750</b>	<b>-16 001 876</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 850 190</b>	<b>15 347 064</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	14 292 193	14 747 605
Mark	505 178	505 178
Markanläggningar	52 819	94 280

**Taxeringsvärden**

Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	566 000	566 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>40 966 000</b>	<b>40 966 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>31 379 000</i>	<i>31 379 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 587 000</i>	<i>9 587 000</i>

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

	2021-08-31	2020-08-31
--	------------	------------

**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	437 128	437 128
Installationer	821 266	821 266
	<b>1 258 394</b>	<b>1 258 394</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

	<b>1 258 394</b>	<b>1 258 394</b>
--	------------------	------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Installationer	-714 318	-640 942
	<b>-1 151 446</b>	<b>-1 078 070</b>

**Årets avskrivningar för installationer**

Installationer	-73 377	-73 376
	<b>-73 377</b>	<b>-73 376</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Installationer	-787 695	-714 318
	<b>-1 224 823</b>	<b>1 551 446</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>33 571</b>	<b>106 948</b>
--	---------------	----------------

**Varav**

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	33 571	106 948

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

	2021-08-31	2020-08-31
--	------------	------------

**Nybyggnation av balkonger**

	<b>27 809 000</b>	
--	-------------------	--

**Vid årets slut**

	27 809 000	0
--	------------	---



**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<i>500 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening Riksbyggen</i>		

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	177 817	244 243
Kundfordringar	38 233	25 850
Osäkra hyres- och kundfordringar	-50 897	-75 002
Nedskrivning av kundfordringar	0	-5 729
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>165 153</b>	<b>189 362</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	4 381	4 381
Skattekonto	120 618	104 306
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>124 999</b>	<b>108 687</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 806	49 020
Förutbetalda driftkostnader	7 325	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 739	130 396
Förutbetald vattenavgift	70 909	68 457
Förutbetald renhållning	20 282	20 441
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 626	14 806
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 270
Förutbetalda leasingavgifter	0	1 759
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>305 686</b>	<b>294 149</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	2 726 525	6 486 291
Transaktionskonto	9 836 556	1 109 541
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 563 081</b>	<b>7 595 832</b>





## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	49 992 877	17 346 431
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 312 348	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-340 804	-375 612
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 339 725</b>	<b>16 970 819</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-09-01	1 520 000,00	10 000,00	40 000,00	1 490 000,00
STADSHYPOTEK	2,21%	2021-09-01	3 701 516,00	9 950,00	39 800,00	3 671 666,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-11-06	3 758 625,00	-3 692 451,00	66 174,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-11-28	4 261 482,00	0,00	110 800,00	4 150 682,00
DANSKE BANK	1,27%	2024-04-02	0,00	22 058,00	22 058,00	0,00
DANSKE BANK	0,84%	2024-04-02	0,00	3 692 451,00	0,00	3 692 451,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2024-04-30	2 433 172,00	0,00	52 780,00	2 380 392,00
SWEDBANK	1,13%	2024-08-23	1 651 686,00	0,00	44 000,00	1 607 686,00
DANSKE BANK	0,90%	2024-09-30	0,00	14 663 585,00	0,00	14 663 585,00
DANSKE BANK	1,27%	2026-03-31	0,00	18 336 415,00	0,00	18 336 415,00
<b>Summa</b>			<b>17 326 481,00</b>	<b>33 042 008,00</b>	<b>375 612,00</b>	<b>49 992 877,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 340 804 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska även villkorsändra 3 st lån, 9 312 348 kr varför den delen klassificeras som kortfrig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 40 680 529 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 20 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	26 491	28 996
Skuld för moms	79 871	6 426
Avräkning hyror och avgifter	0	154
Clearing	9 489	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>115 851</b>	<b>35 576</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	86 585	39 197
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	177 970
Upplupna elkostnader	42 825	60 021
Upplupna värmekostnader	83 833	79 734
Upplupna kostnader för renhållning	14 226	23 284
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	385	0
Upplupna revisionsarvoden	30 000	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	661 158	627 807
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>919 013</b>	<b>1 044 389</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	26 695 500	26 695 500

**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 2021-12-13  
Ort och datum

Stig Lundgren  
Stig Lundgren

Hans Nilsson  
Hans Nilsson

Annette Heneryd  
Annette Heneryd

Clas Görän Sundqvist  
Clas Görän Sundqvist

Jeanette Zakrisson  
Jeanette Zakrisson

Jan Bladfält  
Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 januari 2022

Monika Lindgren  
KPMG AB, Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

Katarina Sandström  
Katarina Sandström  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kalixhus nr 3, org. nr 798200-0569

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalixhus nr 3 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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. Risken 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 RBF Kalixhus nr 3 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Luleå den

5 januari 2022

Monika Lindgren, KPMG AB  
Auktoriserad revisor

Katarina Sandström  
Förtroendevald 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 överlätas 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).

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

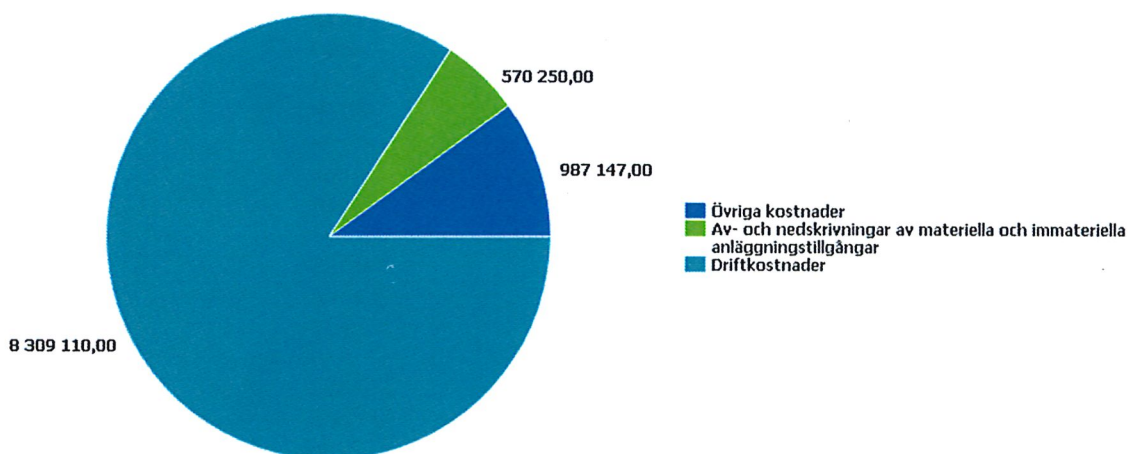
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

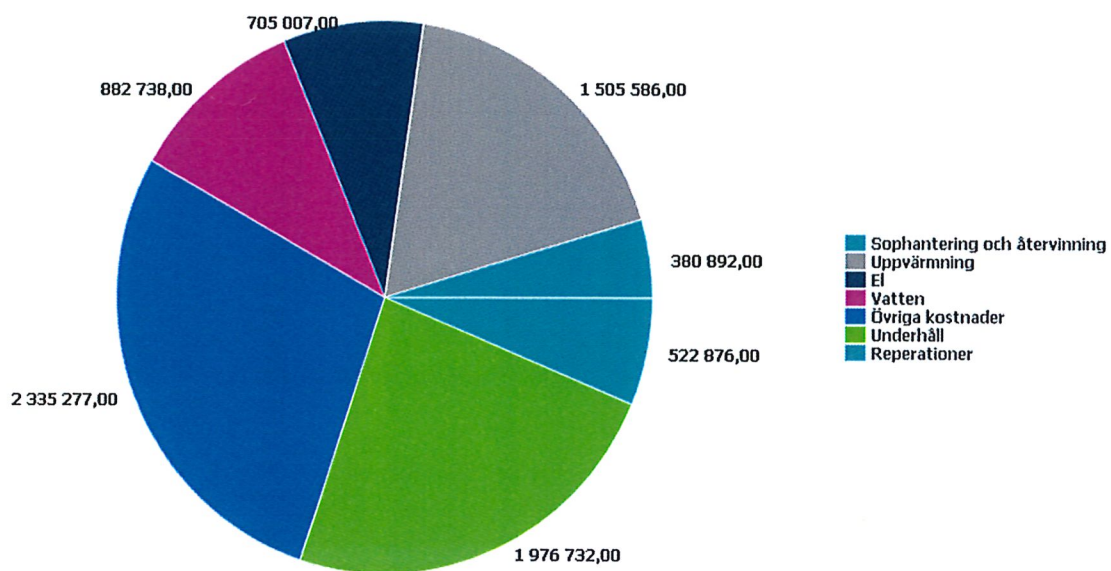
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 309 110	8 497 614
Övriga externa kostnader	152 527	214 472
Personalkostnader	92 838	96 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	570 250	570 250
Finansiella poster	741 782	334 427
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 866 507</b>	<b>9 713 746</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 575 769	1 554 199
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	10 625	0
Rabatt/återbäring från RB	-17 400	0
Serviceavtal	4 206	0
Inre skötsel/städ extra	594	12 631
Obligatoriska besiktningkostnader	28 875	0
Hissbesiktning	14 963	14 813
Statuskontroll	25 551	4 201
Bevakningskostnader	42 250	34 751
Övriga utgifter för köpta tjänster	42 250	31 558
Snö- och halkbekämpning	99 794	110 366
Rep bostäder utg för köpta tj	6 871	472
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	43 646	102 434
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	11 690	856
Rep installationer utg för köpta tj	19 751	31 072
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	24 103	7 057
Rep install utg för köpta tj Värme	1 000	2 987
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 760	15 062
Rep install utg för köpta tj El	1 781	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	14 496	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 949	3 086
Rep huskropp utg för köpta tj	72 348	2 170
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	8 269	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1 020
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	606	571
Rep garage utg för köpta tj	1 484	0
Övriga Reparationer	50 993	36 030
Vattenskador	260 128	924 973
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	374 106	137 483
UH installationer utg för köpta tj	723 830	1 261 256
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	192 575
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	385 000	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	357 500	67 123
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	136 296	56 826
Fastighetsel	705 007	735 565
Fjärrvärme	1 505 586	1 453 591
Vatten	882 738	801 084
Sophämtning	380 892	424 416
Fastighetsförsäkring	161 339	149 387
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	183 139	177 827
Felanmälan/jour	1 188	0
Fastighetsskatt	126 860	126 860
Förbrukningsinventarier	14 829	15 599
Förbrukningsmaterial	16 015	5 104
Arbetskläder och skyddsmaterial	880	0
Övriga kostnader för transportmedel	3 550	2 609
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>8 309 110</b>	<b>8 497 614</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-08-31	2020-08-31
BOA	10 722 kr/kvm	
Belopp i kr	2020	2019
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	
Bevakningskostnader	4	
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17	
El	0	
Extra sophämtning	0	
Fastighetsel	66	
Fastighetsförsäkring	15	
Fastighetsskatt	12	
Felanmälan/jour	0	
Fjärrvärme	140	
Förbrukningsinventarier	1	
Förbrukningsmaterial	1	
Hissbesiktning	1	
Hyra container	0	
Inre skötsel/städ extra	0	
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	
Obligatoriska besiktningkostnader	3	
Rabatt/återbäring från RB	-2	
Rep bostäder utg för köpta tj	1	
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	
Rep garage utg för köpta tj	0	
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	
Rep huskropp utg för köpta tj	7	
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	
Rep install utg för köpta tj El	0	
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	
Rep install utg för köpta tj Värme	0	
Rep installationer utg för köpta tj	2	
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	
Serviceavtal	0	
Självrisk	0	
Snö- och halkbekämpning	9	
Sophämtning	36	
Statuskontroll	2	
UH bostäder utg för köpta tj	0	
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	13	
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	35	
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	
UH huskropp utg för köpta tj	0	
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	33	
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	36	
UH installationer utg för köpta tj	68	
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	
UH Markytor utg för köpta tj	0	
Underhåll Övrigt	0	
Uppvärmning	0	
Vatten	82	
Vattenskador	24	
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	

Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	147
Övriga kostnader för transportmedel	0
Övriga Reparationer	5
Övriga utgifter för köpta tjänster	4

**Summa driftkostnader**

---

**774,96**

---

# RBF Kalixhus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kalixhus nr 3 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](http://www.riksbyggen.se)

