

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Kalixhus nr 3

Org nr: 798200-0569



ke

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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 bättre än föregående år framförallt beroende på att man fg år gjorde ett större underhåll 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 114% till 237%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 913 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Affärsmannen 2, 3,11 och 12 i Kalix Kommun. På fastigheterna finns 7byggnader med 154 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Läbergatan 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.

W

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 | 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 636 tkr och planerat underhåll för 162 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 2 257 tkr de närmaste 50 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Årets utförda underhåll | |
|--------------------------------|---------------|
| Beskrivning | Belopp |
| Huskropp utvändigt | 81 250 |
| Garage och p-platser | 80 938 |

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 | 2023 |
| Isabella Palo | Sekreterare | 2022 |
| Hans Nilsson | Vice ordförande | 2022 |
| Clas Göran Sundqvist | Ledamot | 2022 |
| Margareta Johansson | Ledamot | 2022 |
| Jan Bladfält | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Ann-Sofi Nilsson | Suppleant | 2023 |
| Christer Larsson | Suppleant | 2023 |
| Lise-Lotte Divelli | Suppleant | 2023 |
| Monica Ström | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Monika Lindgren, KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2022 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Enligt det budgetutkast som finns hos föreningen, som ej hunnit antagas i skrivandets stund, så finns förslag att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 8 530 | 8 459 | 8 396 | 8 389 | 8 207 |
| Resultat efter finansiella poster | 187 | -959 | -424 | -294 | -1 399 |
| Soliditet % | 8 | 7 | 22 | 22 | 24 |
| Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 237 | 113 | 468 | 450 | 506 |
| Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 237 | 587 | 468 | 450 | 506 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 640 | 632 | 632 | 627 | 615 |
| Lån, kr/m ² | 4 291* | 4 634 | 1 606 | 1 640 | 1 669 |

* efter ny fastighetstaxering av ytan

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 | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 593 890 | 2 314 107 | 2 061 681 | -959 331 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -959 331 | 959 331 |
| Reservering underhållsfond | | 2 256 797 | -2 256 797 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -162 188 | 162 188 | |
| Årets resultat | | | | 187 292 |
| Vid årets slut | 593 890 | 4 408 716 | -992 259 | 187 292 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | 1 102 350 |
| Årets resultat | 187 292 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -2 256 797 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 162 188 |
| Summa | -804 967 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 804 967

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 8 530 089 | 8 458 860 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 013 050 | 448 316 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 543 139 | 8 907 176 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -6 869 883 | -8 309 109 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -174 032 | -152 527 |
| Personalkostnader | Not 6 | -78 414 | -92 838 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 725 314 | -570 250 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 847 643 | -9 124 724 |
| Rörelseresultat | | 695 496 | -217 548 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 24 000 | 24 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 54 236 | 54 034 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -586 440 | -819 816 |
| Summa finansiella poster | | -508 204 | -741 782 |
| Resultat efter finansiella poster | | 187 292 | -959 331 |
| Årets resultat | | 187 292 | -959 331 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 48 977 942 | 14 850 190 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 12 853 | 33 571 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 0 | 27 809 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 48 990 794 | 42 692 761 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 250 000 | 250 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 250 000 | 250 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 49 240 795 | 42 942 761 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 15 | 80 612 | 165 153 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 120 618 | 124 999 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 327 685 | 305 686 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 528 915 | 595 838 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 5 383 546 | 12 563 081 |
| Summa kassa och bank | | 5 383 546 | 12 563 081 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 912 461 | 13 158 919 |
| Summa tillgångar | | 55 153 256 | 56 101 680 |

e

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 593 890 | 593 890 |
| Reservfond | | 200 667 | 200 667 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 408 716 | 2 314 107 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 203 273 | 3 108 664 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -992 259 | 2 061 681 |
| Årets resultat | | 187 292 | -959 331 |
| Summa fritt eget kapital | | -804 967 | 1 102 350 |
| Summa eget kapital | | 4 398 306 | 4 211 014 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 48 256 770 | 40 339 725 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 256 770 | 40 339 725 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 847 612 | 9 653 152 |
| Leverantörsskulder | | 470 175 | 862 925 |
| Skatteskulder | Not 20 | 23 659 | 0 |
| Övriga skulder | Not 21 | 57 091 | 115 851 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 1 099 643 | 919 013 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 498 180 | 11 550 941 |
| Summa eget kapital och skulder | | 55 153 256 | 56 101 680 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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

| | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 6 863 802 | 6 773 792 |
| Hyror, lokaler | 43 809 | 34 911 |
| Hyror, garage | 136 800 | 136 800 |
| Hyror, p-platser | 246 956 | 247 675 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -8 256 | -10 535 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -300 | -900 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -8 165 | -10 110 |
| Rabatter | -2 000 | -1 200 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 965 104 | 965 104 |
| Elavgifter | 292 339 | 323 323 |
| Summa nettoomsättning | 8 530 089 | 8 458 860 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
| Kabel-tv-avgifter | 153 000 | 165 330 |
| Övriga lokalintäkter | 6 000 | 7 000 |
| Balkonginglasning | 698 910 | 1 170 |
| Övriga ersättningar | 36 503 | 30 151 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 4 479 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 7 | 1 |
| Återvunna fordringar | 7 388 | 14 616 |
| Erhållna skadestånd | 90 778 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | -8 296 | 27 414 |
| Försäkringsersättningar | 28 760 | 198 155 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 1 013 050 | 448 316 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2021-09-01 2022-08-31 | 2020-09-01 2021-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -162 188 | -1 976 732 |
| Reparationer | -635 566 | -522 876 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -154 900 | -126 860 |
| Försäkringspremier | -174 253 | -161 339 |
| Kabel- och digital-TV | -176 422 | -183 139 |
| Återbäring från Riksbyggen | 19 400 | 17 400 |
| Serviceavtal | -34 141 | -4 206 |
| Obligatoriska besiktningar | -201 926 | -43 838 |
| Bevakningskostnader | -38 817 | -42 250 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -132 142 | -42 250 |
| Snö- och halkbekämpning | -39 139 | -99 794 |
| Statuskontroll | -78 458 | -25 551 |
| Förbrukningsinventarier | -1 834 | -31 725 |
| Fordons- och maskinkostnader | -1 791 | -3 550 |
| Vatten | -896 953 | -882 738 |
| Fastighetsel | -607 394 | -705 007 |
| Uppvärmning | -1 476 904 | -1 505 586 |
| Sophantering och återvinning | -487 247 | -380 892 |
| Förvaltningsarvode drift | -1 589 210 | -1 588 176 |
| Summa driftskostnader | -6 869 883 | -8 309 110 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021-09-01 2022-08-31 | 2020-09-01 2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | 0 | -22 626 |
| IT-kostnader | 0 | -4 316 |
| Arvode, yrkesrevisor | -15 000 | -11 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -24 137 | -12 485 |
| Kreditupplysningar | -3 358 | -13 859 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -25 655 | -32 807 |
| Telefon och porto | -8 523 | -9 583 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -50 435 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -23 100 | -15 400 |
| Bankkostnader | -3 130 | -4 985 |
| Övriga externa kostnader | -20 694 | -24 967 |
| Summa övriga externa kostnader | -174 032 | -152 527 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2021-09-01 2022-08-31 | 2020-09-01 2021-08-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sammanträdesarvoden | -67 000 | -77 800 |
| Sociala kostnader | -11 414 | -15 038 |
| Summa personalkostnader | -78 414 | -92 838 |

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

| | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
| Avskrivning Byggnader | -455 413 | -455 413 |
| Avskrivning Markanläggningar | -41 461 | -41 461 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -1 193 953 | 0 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -918 | 0 |
| Avskrivning Installationer | -33 570 | -73 377 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 725 314 | -570 250 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 24 000 | 24 000 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 24 000 | 24 000 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 1 139 | 19 302 |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar | 33 | 84 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 41 249 | 34 649 |
| Övriga ränteintäkter | 11 815 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 54 236 | 54 034 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021-09-01 | 2020-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -585 400 | -415 911 |
| Övriga räntekostnader | -1 040 | -240 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -403 665 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -586 440 | -819 816 |

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 29 916 945 | 29 916 945 |
| Mark | 505 178 | 505 178 |
| Standardförbättringar, tillkommande utgifter, balkongerr | 85 000 | 85 000 |
| Anslutningsavgifter | 12 600 | 12 600 |
| Markanläggning | 829 217 | 829 217 |
| | 31 348 940 | 31 348 940 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar, tillkommande utgifter, balkonger | 35 818 578 | 0 |
| | 35 818 578 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 67 167 518 | 31 348 940 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -15 624 752 | -15 169 340 |
| Anslutningsavgifter | -12 600 | -12 600 |
| Standardförbättringar, tillkommande utgifter balkonger | -85 000 | -85 000 |
| Markanläggningar | -776 398 | -734 937 |
| | -16 498 750 | -16 001 877 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -455 413 | -455 413 |
| Årets avskrivning standardförbättringar, tillkommande utgifter, balkonger | -1 193 953 | 0 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -41 461 | -41 461 |
| | -1 690 827 | -496 874 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -18 189 577 | -16 498 751 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 48 977 941 | 14 850 189 |
| Varav | | |
| Byggnader | 13 836 780 | 14 292 192 |
| Mark | 505 178 | 505 178 |
| Standardförbättringar, tillkommande utgifter balkonger | 34 624 625 | 0 |
| Markanläggningar | 11 358 | 52 819 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 49 600 000 | 40 400 000 |
| Lokaler | 610 000 | 566 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 50 210 000 | 40 966 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>39 406 000</i> | <i>31 379 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>10 804 000</i> | <i>9 587 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 437 128 | 437 128 |
| Installationer | 821 266 | 821 266 |
| | 1 258 394 | 1 258 394 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 13 770 | 0 |
| | 13 770 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 272 164 | 1 258 394 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -437 128 | -437 128 |
| Installationer | -787 695 | -714 318 |
| | -1 224 823 | -1 151 446 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -918 | 0 |
| Installationer | -33 570 | -73 376 |
| | -34 488 | -73 376 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -437 128 | -437 128 |
| Inventarier och verktyg | -918 | 0 |
| Installationer | -821 265 | -787 695 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 259 311 | -1 224 823 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 12 853 | 33 571 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 12 852 | 0 |
| Installationer | 1 | 33 571 |

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|-------------------------------|-------------|-------------------|
| Vid årets början | 27 809 000 | 0 |
| Pågående ny- och ombyggnation | 0 | 27 809 000 |
| Omföring byggnader | -27 809 000 | 0 |
| Vid årets slut | 0 | 27 809 000 |

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar | 250 000 | 250 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 250 000 | 250 000 |

500 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening Riksbyggen

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|---------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 81 829 | 177 817 |
| Kundfordringar | 49 680 | 38 233 |
| Osäkra hyres- och kundfordringar | -50 897 | -50 897 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 80 612 | 165 153 |

Not 16 Övriga fordringar

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar | 0 | 4 381 |
| Skattekonto | 120 618 | 120 618 |
| Summa övriga fordringar | 120 618 | 124 999 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 1 139 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 61 701 | 59 806 |
| Förutbetalda driftkostnader | 14 008 | 7 325 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 132 651 | 131 739 |
| Förutbetald vattenavgift | 74 432 | 70 909 |
| Förutbetald renhållning | 23 816 | 20 282 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 8 400 | 0 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 0 | 15 626 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 539 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 327 685 | 305 686 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Bankmedel | 3 717 408 | 2 726 525 |
| Transaktionskonto | 1 666 138 | 9 836 556 |
| Summa kassa och bank | 5 383 546 | 12 563 081 |

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 49 104 382 | 49 992 877 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -847 612 | -340 804 |
| Näst års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -9 312 348 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 48 256 770 | 40 339 725 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| DANSKE BANK | 1,73% | 2024-04-02 | 0,00 | 10 223 525,00 | 1 578 323,00 | 8 645 202,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,57% | 2021-09-01 | 1 490 000,00 | -1 490 000,00- | 0,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,21% | 2021-09-01 | 3 671 666,00 | -3 671 666,00 | 0,00 | 0,00 |
| DANSKE BANK | 0,84% | 2024-04-02 | 3 692 451,00 | -3 692 451,00 | 0,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,59% | 2024-04-30 | 2 380 392,00 | 0,00 | 52 780,00 | 2 327 612,00 |
| SWEDBANK | 1,13% | 2024-08-23 | 1 607 686,00 | 0,00 | 44 000,00 | 1 563 686,00 |
| 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 | 4 150 682,00 | 0,00 | 110 800,00 | 4 039 882,00 |
| DANSKE BANK | 1,27% | 2026-03-31 | 18 336 415,00 | 0,00 | 472 000,00 | 17 864 415,00 |
| Summa | | | 49 992 877 | 1 369 408,00 | 2 257 903,00 | 49 104 382,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 847 612 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 49 104 382 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Skatteskulder

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|----------------------------|---------------|------------|
| Skatteskulder | 23 659 | 0 |
| Summa skatteskulder | 23 659 | 0 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 25 145 | 26 491 |
| Skuld för moms | 16 814 | 79 871 |
| Clearing | 15 132 | 9 489 |
| Summa övriga skulder | 57 091 | 115 851 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 98 797 | 86 585 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 119 707 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 39 247 | 42 825 |
| Upplupna värmekostnader | 74 227 | 83 833 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 21 873 | 14 226 |
| Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster | 311 | 385 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 30 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 730 482 | 661 158 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 099 643 | 919 013 |

Not 23 Ställda säkerheter

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 50 222 000 | 26 695 500 |

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kalix 2022-12-27
Ort och datum

Stig Lundgren
Stig Lundgren

Isabella Palo
Isabella Palo

Clas Göran Sundqvist
Clas Göran Sundqvist

Hans Nilsson
Hans Nilsson

Jan Bladfält
Jan Bladfält

Margareta Johansson
Margareta Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 januari 2023

Monika Lindgren
Monika Lindgren
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 stadgarerna.

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 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.

Arsavgift

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.

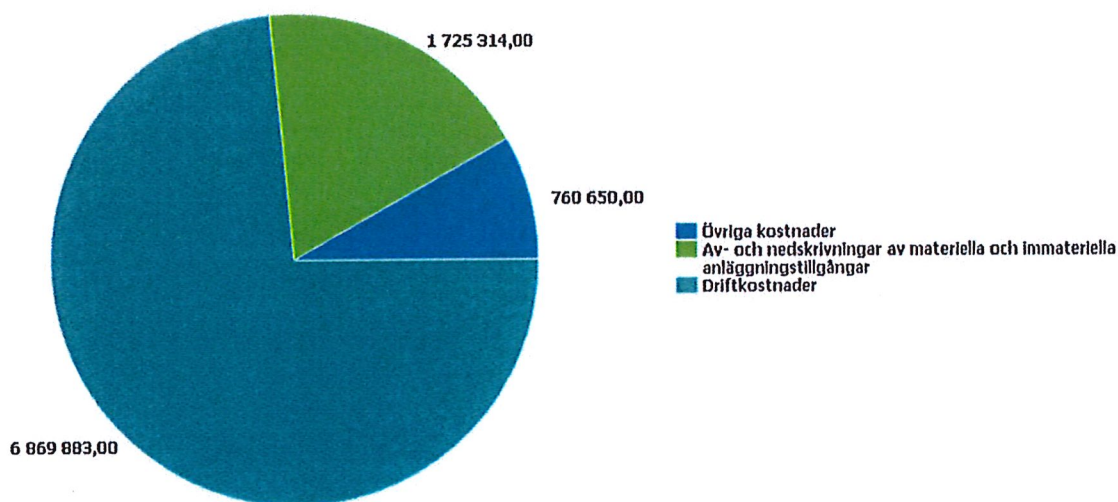
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

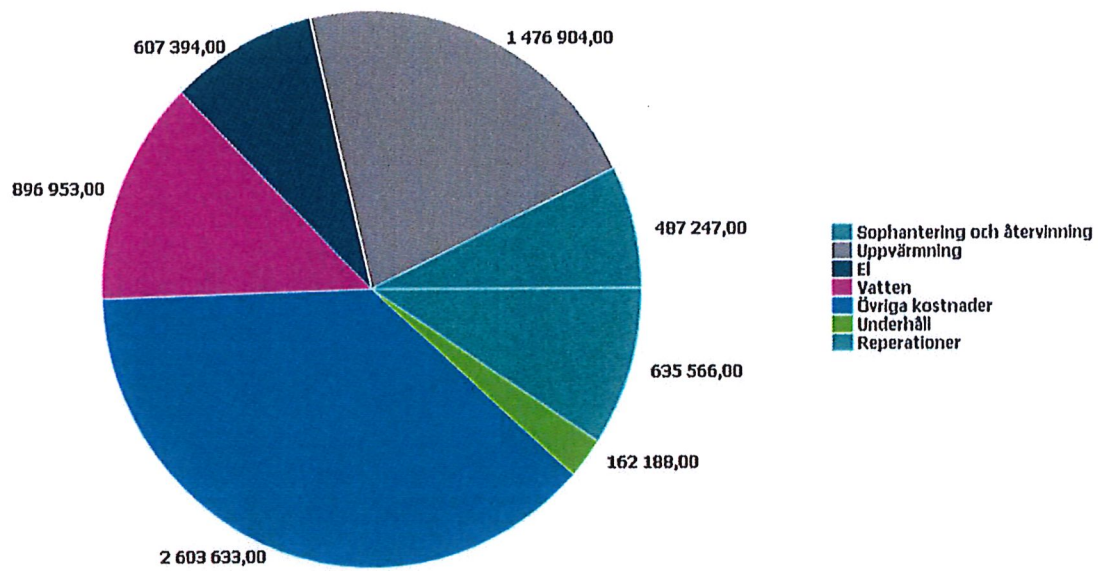
Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 6 869 883 | 8 309 110 |
| Övriga externa kostnader | 174 032 | 152 527 |
| Personalkostnader | 78 414 | 92 838 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 725 314 | 570 250 |
| Finansiella poster | 508 204 | 741 782 |
| Summa kostnader | 9 355 848 | 9 866 507 |



Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | 1 587 901 | 1 575 769 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 1 309 | 10 625 |
| Rabatt/återbäring från RB | -19 400 | -17 400 |
| Serviceavtal | 34 141 | 4 206 |
| Inre skötsel/städ extra | 0 | 594 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 3 938 | 28 875 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 195 262 | 0 |
| Hissbesiktning | 2 725 | 14 963 |
| Statuskontroll | 78 458 | 25 551 |
| Bevakningskostnader | 38 817 | 42 250 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 132 142 | 42 250 |
| Snö- och halkbekämpning | 39 139 | 99 794 |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen | 2 319 | 0 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 15 000 | 6 871 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 43 646 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 1 188 | 11 690 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 606 | 19 751 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 53 944 | 24 103 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 0 | 1 000 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 7 439 | 1 760 |
| Rep install utg för köpta tj El | 0 | 1 781 |
| Rep install utg för köpta tj Hissar | 0 | 14 496 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 1 300 | 3 949 |
| Rep huskropp utg för köpta tj | 0 | 72 348 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster | 4 392 | 8 269 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger | 1 356 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 1 238 | 0 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 15 438 | 0 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 0 | 606 |
| Rep garage utg för köpta tj | 0 | 1 484 |
| Övriga Reparationer | 311 137 | 50 993 |
| Vattenskador | 220 210 | 260 128 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 374 106 |
| UH installationer utg för köpta tj | 0 | 723 830 |
| UH huskropp utg för köpta tj Tak | 81 250 | 0 |
| UH huskropp utg för köpta tj Fasader | 0 | 385 000 |
| UH huskropp utg för köpta tj Balkonger | 0 | 357 500 |
| UH Garage o P-plats utg för köpta tj | 0 | 136 296 |
| UH Garage utg för köpta tj | 80 938 | 0 |
| Fastighetsel | 607 394 | 705 007 |
| Fjärrvärme | 1 476 904 | 1 505 586 |
| Vatten | 896 953 | 882 738 |
| Sophämtning | 487 247 | 380 892 |
| Fastighetsförsäkring | 174 253 | 161 339 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 176 422 | 183 139 |
| Felanmälan/jour | 0 | 1 188 |
| Fastighetsskatt | 154 900 | 126 860 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 14 829 |
| Förbrukningsmaterial | 1 834 | 16 015 |
| Arbetskläder och skyddsmaterial | 0 | 880 |
| Övriga kostnader för transportmedel | 1 791 | 3 550 |
| Summa driftkostnader | 6 869 883 | 8 309 110 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|---------------|---------------|
| BOA | 10 722 kr/kvm | 10 722 kr/kvm |
| Belopp i kr | 2021 | 2020 |
| Arbetskläder och skyddsmaterial | 0 | 0 |
| Bevakningskostnader | 4 | 4 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 16 | 17 |
| El | 0 | 0 |
| Extra sophämtning | 0 | 0 |
| Fastighetsel | 57 | 66 |
| Fastighetsförsäkring | 16 | 15 |
| Fastighetsskatt | 14 | 12 |
| Felanmälan/jour | 0 | 0 |
| Fjärrvärme | 138 | 140 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 1 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 1 |
| Hissbesiktning | 0 | 1 |
| Inre skötsel/städ extra | 0 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 18 | 0 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 0 | 3 |
| Rabatt/återbäring från RB | -2 | -2 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 1 | 1 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep garage utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 0 | 1 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 4 |
| Rep huskropp utg för köpta tj | 0 | 7 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger | 0 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 0 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster | 0 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj El | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Hissar | 0 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 5 | 2 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 1 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 0 | 0 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 0 | 2 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 1 | 0 |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen | 0 | 0 |
| Serviceavtal | 3 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 4 | 9 |
| Sophämtning | 45 | 36 |
| Statuskontroll | 7 | 2 |
| UH bostäder utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH Garage o P-plats utg för köpta tj | 0 | 13 |
| UH Garage utg för köpta tj | 8 | 0 |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning | 0 | 0 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 35 |
| UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp | 0 | 0 |
| UH huskropp utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH huskropp utg för köpta tj Balkonger | 0 | 33 |
| UH huskropp utg för köpta tj Fasader | 0 | 36 |
| UH huskropp utg för köpta tj Tak | 8 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj | 0 | 68 |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 0 | 0 |
| UH Markytor utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Underhåll Övrigt | 0 | 0 |
| Uppvärmning | 0 | 0 |
| Vatten | 84 | 82 |

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Vattenskador | 21 | 24 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 0 | 1 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | 148 | 147 |
| Övriga kostnader för transportmedel | 0 | 0 |
| Övriga Reparationer | 29 | 5 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 12 | 4 |
| Summa driftkostnader | 640,73 | 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 3 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31. 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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 3 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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

10 januari 2023

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor