

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalixhus nr 3
Org nr: 798200-0569



W

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 948 048 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 237% till 46%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 663 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 121 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Lokaler	2 st
Garage	38 st
P-platser	82 st

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

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 426 tkr och planerat underhåll för 1 217 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 nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	52 tkr
Huskropp utvändigt	26 tkr
Markytor	1 138 tkr

W

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	2024
Hans Nilsson	Vice ordförande	2024
Christer Larsson	Ledamot	2023
Clas Göran Sundqvist	Ledamot	2023
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofi Nilsson	Suppleant	2023
Eva Wallin	Suppleant	2024
Robin Lahti	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lindgren, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

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 169 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

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

W

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 792	8 530	8 459	8 396	8 389
Resultat efter finansiella poster	-543	187	-959	-424	-294
Soliditet %	7	8	7	22	22
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	46	237	113	468	450
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	176	237	587	468	450
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	653	640	632	632	627
Lån, kr/m ²	4 473	4291	4 634	1 606	1 640

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	4 408 716	-992 259	187 292
Disposition enl. årsstämmbeslut				187 292	-187 292
Reservering underhållsfond			2 256 797	-2 256 797	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 216 917	1 216 917	
Årets resultat					-542 517
Vid årets slut	593 890	200 667	5 448 596	-1 844 847	-542 517

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-804 967
Årets resultat	-542 517
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 256 797
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 216 917
Summa	-2 387 365

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 387 365**

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

W

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 791 781	8 530 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	771 138	1 013 050
Summa rörelseintäkter		9 562 919	9 543 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 595 246	-6 869 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 454	-174 032
Personalkostnader	Not 6	-94 858	-78 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 663 479	-1 725 314
Summa rörelsekostnader		-9 471 037	-8 847 643
Rörelseresultat		91 882	695 496
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 000	24 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	169 559	54 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-808 958	-586 440
Summa finansiella poster		-634 399	-508 204
Resultat efter finansiella poster		-542 517	187 292
Årets resultat		-542 517	187 292

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 317 218	48 977 942
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	10 098	12 853
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	136 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 464 191	48 990 795
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 000
Summa anläggningstillgångar		47 714 191	49 240 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	22 495	80 612
Övriga fordringar	Not 16	122 027	120 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	698 261	327 685
Summa kortfristiga fordringar		842 783	528 915
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 251 172	5 383 546
Summa kassa och bank		6 251 172	5 383 546
Summa omsättningstillgångar		7 093 955	5 912 461
Summa tillgångar		54 808 146	55 153 256

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		593 890	593 890
Reservfond		200 667	200 667
Fond för yttre underhåll		5 448 596	4 408 716
Summa bundet eget kapital		6 243 153	5 203 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 844 847	-992 259
Årets resultat		-542 517	187 292
Summa fritt eget kapital		-2 387 365	-804 967
Summa eget kapital		3 855 789	4 398 306
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	35 402 282	48 256 770
Summa långfristiga skulder		35 402 282	48 256 770
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 854 488	847 612
Leverantörsskulder	Not 20	1 360 541	470 175
Skatteskulder		35 387	23 659
Övriga skulder	Not 21	31 992	57 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 267 667	1 099 643
Summa kortfristiga skulder		15 550 075	2 498 180
Summa eget kapital och skulder		54 808 146	55 153 256

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 003 327	6 863 802
Hyror, lokaler	82 904	43 809
Hyror, garage	137 400	136 800
Hyror, p-platser	254 450	246 956
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 297	-8 256
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 363	-8 165
Rabatter	-1 800	-2 000
Bränsleavgifter, bostäder	965 406	965 104
Elavgifter	372 354	292 339
Summa nettoomsättning	8 791 781	8 530 089

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	91 850	153 000
Övriga lokalintäkter	0	6 000
Balkonginglasning	656 525	698 910
Övriga ersättningar	26 532	36 503
Fakturerade kostnader	-41	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-76	7
Återvunna fordringar	98	7 388
Erhållna skadestånd	0	90 778
Övriga rörelseintäkter	-5 550	-8 296
Försäkringsersättningar	1 800	28 760
Summa övriga rörelseintäkter	771 138	1 013 050

W

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 216 917	-162 188
Reparationer	-426 480	-635 566
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 900	-154 900
Försäkringspremier	-193 933	-174 253
Kabel- och digital-TV	-109 396	-176 422
Återbäring från Riksbyggen	15 800	19 400
Serviceavtal	-33 970	-34 141
Obligatoriska besiktningar	-55 950	-201 926
Bevakningskostnader	-44 690	-38 817
Övriga utgifter, köpta tjänster	-29 838	-132 142
Snö- och halkbekämpning	-169 191	-39 139
Statuskontroll	-644	-78 458
Förbrukningsinventarier	-45 462	-1 834
Fordons- och maskinkostnader	-3 644	-1 791
Vatten	-703 712	-896 953
Fastighetsel	-696 465	-607 394
Uppvärmning	-1 578 273	-1 476 904
Sophantering och återvinning	-529 582	-487 247
Förvaltningsarvode drift	-1 617 999	-1 589 210
Summa driftskostnader	-7 595 246	-6 869 883

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
IT-kostnader	-6 845	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-51 357	-24 137
Kreditupplysningar	-2 973	-3 358
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 403	-25 655
Kontorsmateriel	-463	0
Telefon och porto	-9 077	-8 523
Konstaterade förluster hyror/avgifter	27 635	-50 435
Medlems- och föreningsavgifter	-15 400	-23 100
Bankkostnader	-4 566	-3 130
Övriga externa kostnader	-6 006	-20 694
Summa övriga externa kostnader	-117 454	-174 032

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Sammanträdesarvoden	-80 900	-67 000
Övriga personalkostnader	-1 249	0
Sociala kostnader	-12 709	-11 414
Summa personalkostnader	-94 858	-78 414

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-455 413	-455 413
Avskrivning Markanläggningar	-11 359	-41 461
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 193 953	-1 193 953
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 754	-918
Avskrivning Installationer	-1	-33 570
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 663 479	-1 725 314

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 000	24 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 000	24 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	97 989	1 139
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	16	33
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	70 146	41 249
Övriga ränteintäkter	1 409	11 815
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	169 559	54 236

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-808 958	-585 400
Övriga räntekostnader	0	-1 040
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-808 958	-586 440

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	29 916 945	29 916 945
Mark	505 178	505 178
Tillkommande utgifter, balkonger	35 903 578	85 000
Anslutningsavgifter	12 600	12 600
Markanläggning	829 217	829 217
	67 167 518	31 348 940
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter, balkonger	0	35 818 578
	0	35 818 578
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 167 518	67 167 518
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 080 165	-15 624 752
Anslutningsavgifter	-12 600	-12 600
Tillkommande utgifter, balkonger	-1 278 953	-85 000
Markanläggningar	-817 858	-776 398
	-18 189 577	-16 498 750
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-455 413	-455 413
Årets avskrivning tillkommande utgifter, balkonger	-1 193 953	-1 193 953
Årets avskrivning markanläggningar	-11 359	-41 461
	-1 660 725	-1 690 827
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 850 301	-18 189 577
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 317 218	48 977 942
Varav		
Byggnader	13 381 367	13 836 780
Mark	505 178	505 178
Tillkommande utgifter, balkonger	33 430 673	34 624 625
Markanläggningar	0	11 358
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 600 000	49 600 000
Lokaler	610 000	610 000
Totalt taxeringsvärde	50 210 000	50 210 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 406 000</i>	<i>39 406 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 804 000</i>	<i>10 804 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	437 128	437 128
Inventarier och verktyg	13 770	0
Installationer	821 266	821 266
	1 272 164	1 258 394
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	13 770
	0	13 770
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 272 164	1 272 164
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Inventarier och verktyg	-918	0
Installationer	-821 266	-787 695
	-1 259 311	-1 224 823
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 754	-918
Installationer	-1	-33 570
	-2 755	-34 488
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Inventarier och verktyg	-3 672	-918
Installationer	-821 266	-821 266
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 262 066	-1 259 311
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 098	12 853
Varav		
Inventarier och verktyg	10 098	12 852
Installationer	0	1

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	0	27 809 000
Pågående ny- och ombyggnation	136 875	0
Omföring byggnader	0	-27 809 000
Vid årets slut	136 875	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
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

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	60 515	81 829
Kundfordringar	-38 020	49 680
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-50 897
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 495	80 612

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	122 027	120 618
Summa övriga fordringar	122 027	120 618

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	65 707	1 139
Förutbetalda försäkringspremier	67 035	61 701
Förutbetalda driftkostnader	0	14 008
Förutbetalt förvaltningsarvode	538 541	132 651
Förutbetald vattenavgift	0	74 432
Förutbetald renhållning	0	23 816
Förutbetald kabel-tv-avgift	238	8 400
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 740	11 539
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	698 261	327 685

Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	4 465 638	3 717 408
Transaktionskonto	1 785 534	1 666 138
Summa kassa och bank	6 251 172	5 383 546

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	48 256 770	49 104 382
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-626 800	-847 612
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 271 668	0
Långfristig skuld vid årets slut	35 402 282	48 256 770

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	5,05%	2024-04-02	8 645 202,00	0,00	168 032,00	8 477 170,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2024-04-30	2 327 612,00	0,00	52 780,00	2 274 832,00
SWEDBANK	1,13%	2024-08-23	1 563 686,00	0,00	44 000,00	1 519 686,00
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	4 039 882,00	0,00	110 800,00	3 929 082,00
DANSKE BANK	1,27%	2026-03-31	17 864 415,00	0,00	472 000,00	17 392 415,00
Summa			49 104 382,00	0,00	847 612,00	48 256 770,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 626 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 47 629 970 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	505 315	470 175
Ej reskontraförda leverantörsskulder	855 226	0
Summa leverantörsskulder	1 360 541	470 175

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 145	25 145
Skuld för moms	6 847	16 814
Clearing	0	15 132
Summa övriga skulder	31 992	57 091

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	138 636	98 797
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 756	119 707
Upplupna elkostnader	48 378	39 247
Upplupna vattenavgifter	122 602	0
Upplupna värmekostnader	86 420	74 227
Upplupna kostnader för renhållning	75 700	21 873
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	311
Upplupna revisionsarvoden	17 750	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	747 025	730 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 267 667	1 099 643

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	50 222 000	50 222 000

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 2023-12-27
Ort och datum



Stig Lundgren


Isabella Palo



Hans Nilsson


Clas Göran Sundqvist


Christer Larsson


Jan Bladfält

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats 17 januari 2024
KPMG AB


Monika Lindgren
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2022-09-01—2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Kalixhus nr 3s finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till RBF Kalixhus nr 3 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

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 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till RBF Kalixhus nr 3 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 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 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

17 januari 2024

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

