

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalixhus nr 1
Org nr: 798200-0585



W

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



3

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 1 har
upprättat 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 8 381 381 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-30. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-19.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga ökade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78 % till 87 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 564 % till 567 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 184 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 231 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 839 m², vilket motsvarar 36 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örnen 5 i Kalix kommun. På fastigheten finns en byggnad med 19 lägenheter uppförda med bostadsrätt och 12 st lokaler med bostadsrätt/hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1957.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Provinova.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	7
3 rum och kök	6
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	2
Antal p-platser	17
Total tomtarea	1 572 m ²
Total bostadsarea	1 290 m ²
Total lokalarea	771 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 609 m².

Årets taxeringsvärde	9 780 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 780 000 kr

Riksbyggens kontor i Luleå 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 52 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en upprättad långsiktig underhållsplan.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Viklund	Ordförande	2024
Lena Eliasson	Ledamot	2024
Jan Bladfält	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pentti Parviainen	Suppleant	2024
Teija Törnkvist	Suppleant	2024
Maria Ahlbäck	Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Robert Krook	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Cecilia Parviainen	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-09-01.

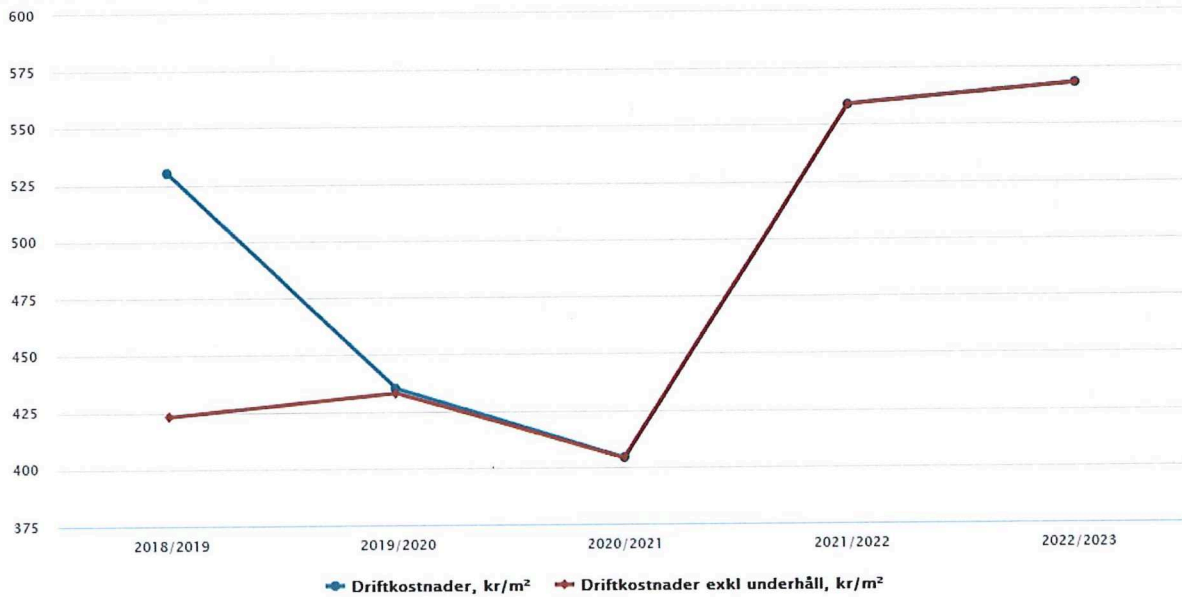
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 838 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).

Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

RU

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 591	1 531	1 558	1 486	1 527
Resultat efter finansiella poster	48	136	117	-42	-171
Soliditet %	22	21	19	18	18
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	567	564	539	424	458
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	87	78	69	424	458
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	818	786	796	796	796
Driftkostnader, kr/m²	568	559	463	435	530
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	568	559	463	433	423
Lån, kr/m²	3 031	3 072	3 112	3 153	3 193

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 i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 237	2 317 814	-779 926	136 416
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			136 416	-136 416
Reservering underhållsfond		483 000	-483 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				47 781
Vid årets slut	67 237	2 800 814	-1 126 510	47 781

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-643 510
Årets resultat	47 781
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-483 000
Summa	-1 078 729

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 078 729

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 590 515	1 531 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 997	55 010
Summa rörelseintäkter		1 634 512	1 586 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 171 346	-1 153 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 764	-28 548
Personalkostnader	Not 6	-9 271	521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-183 629	-183 629
Summa rörelsekostnader		-1 443 010	-1 365 575
Rörelseresultat		191 502	220 845
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	570	2 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 952	4 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-159 242	-91 523
Summa finansiella poster		-143 720	-84 429
Resultat efter finansiella poster		47 781	136 416
Årets resultat		47 781	136 416

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 910 929	6 094 558
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 910 929	6 094 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		5 939 429	6 123 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		63 367	34 502
Skattefordring		0	1 768
Övriga fordringar	Not 14	70 978	70 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	36 433	33 155
Summa kortfristiga fordringar		170 778	139 566
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 304 966	2 158 903
Summa kassa och bank		2 304 966	2 158 903
Summa omsättningstillgångar		2 475 744	2 298 469
Summa tillgångar		8 415 173	8 421 527

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	67 237	67 237	
Reservfond	25 083	25 083	
Fond för yttre underhåll	2 800 814	2 317 814	
Summa bundet eget kapital	2 893 134	2 410 134	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-1 126 510	-779 926	
Årets resultat	47 781	136 416	
Summa ansamlad förlust	-1 078 729	-643 510	
Summa eget kapital	1 814 406	1 766 624	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 743 354	3 692 485
Summa långfristiga skulder		3 743 354	3 692 485
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 17	2 504 114	2 638 531
Leverantörsskulder		8 335	9 339
Skatteskulder		1 879	0
Övriga skulder	Not 18	96 608	96 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	246 477	217 617
Summa kortfristiga skulder		2 857 413	2 962 417
Summa eget kapital och skulder		8 415 173	8 421 527

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	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

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	1 054 744	1 009 893
Årsavgifter, lokaler	72 504	95 231
Hyror, lokaler	405 416	387 988
Hyror, garage	11 040	11 040
Hyror, p-platser	57 600	57 600
Hyror, övriga	14 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-48 264	-53 368
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 720	-3 720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 440	-6 175
Elavgifter	28 635	32 922
Summa nettoomsättning	1 590 515	1 531 411

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	34 200	34 200
Övriga ersättningar	6 953	2 142
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Återvunna fordringar	2 848	0
Övriga rörelseintäkter	0	18 668
Summa övriga rörelseintäkter	43 997	55 010

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Reparationer	-51 562	-71 774
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 643	-41 996
Försäkringspremier	-13 155	-12 169
Kabel- och digital-TV	-27 546	-22 573
Återbäring från Riksbyggen	3 200	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 152	0
Serviceavtal	-3 510	-1 393
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 165
Snö- och halkbekämpning	-41 955	-53 166
Statuskontroll	0	-3 257
Förbrukningsinventarier	-567	-260
Vatten	-114 676	-113 083
Fastighetsel	-146 377	-152 985
Uppvärmning	-325 186	-301 586
Sophantering och återvinning	-93 334	-84 344
Förvaltningsarvode drift	-308 883	-296 068
Summa driftskostnader	-1 171 346	-1 153 919

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lokalkostnader	0	-300
Arvode, yrkesrevisorer	-20 696	-13 134
Övriga förvaltningskostnader	-5 433	-174
Kreditupplysningar	-1 875	-376
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 951	-4 540
Medlems- och föreningsavgifter	-1 900	-3 300
Konsultarvoden	-38 711	0
Bankkostnader	-1 708	-2 049
Övriga externa kostnader	-1 490	-4 675
Summa övriga externa kostnader	-78 764	-28 548

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-8 000	0
Sociala kostnader	-1 271	521
Summa personalkostnader	-9 271	521

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-179 876	-179 876
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 753	-3 753
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-183 629	-183 629

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	570	2 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	570	2 736

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 630	564
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	774	134
Övriga ränteintäkter	10 548	3 660
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 952	4 358

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-159 239	-91 510
Räntekostnader till kreditinstitut	-3	-13
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-159 242	-91 523

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 540 072	11 540 072
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	423 173	423 173
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 048 245	12 048 245

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 563 036	-5 383 160
Tillkommande utgifter	-390 651	-386 898
	-5 953 687	-5 770 058

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-179 876	-179 876
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 753	-3 753
	-183 629	-183 629

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 137 316** **-5 953 687****Restvärde enligt plan vid årets slut****5 910 929** **6 094 558****Varav**

Byggnader	5 797 160	5 977 036
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	28 769	32 522

Taxeringsvärden

Bostäder	7 972 000	7 972 000
Lokaler	1 808 000	1 808 000

Totalt taxeringsvärde**9 780 000** **9 780 000***varav byggnader**7 707 000* *7 707 000**varav mark**2 073 000* *2 073 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 000	49 000
Installationer	92 671	92 671
	141 671	141 671
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 671	141 671
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
	-141 671	-141 671
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
	-141 671	-141 671
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-141 671	-141 671
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	70 978	70 141
Summa övriga fordringar	70 978	70 141

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	564
Förutbetalda försäkringspremier	4 547	4 060
Förutbetalda driftkostnader	0	1 950
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 526	24 737
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 176	1 843
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 184	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 433	33 155

Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 733 312	1 523 600
Transaktionskonto	571 655	635 303
Summa kassa och bank	2 304 966	2 158 903

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	6 247 468	6 331 016
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 462 378	-2 596 975
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 736	-41 556
Långfristig skuld vid årets slut	3 743 354	3 692 485

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,02%	2023-10-11	681 687,00	0,00	21 672,00	660 015,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2024-01-30	1 822 503,00	0,00	20 140,00	1 802 363,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2024-09-01	1 911 538,00	0,00	21 416,00	1 890 122,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2025-09-01	1 915 288,00	0,00	20 320,00	1 894 968,00
Summa			6 331 016,00	0,00	83 548,00	6 247 468,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 83 548 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89 119	89 119
Skuld för moms	7 489	4 769
Clearing	0	3 042
Summa övriga skulder	96 608	96 930

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 500	2 514
Upplupna räntekostnader	31 440	15 871
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 084
Upplupna elkostnader	10 997	7 852
Upplupna vattenavgifter	20 941	20 596
Upplupna värmekostnader	17 605	13 695
Upplupna kostnader för renhållning	14 741	11 162
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	334
Upplupna revisionsarvoden	18 112	15 000
Upplupna styrelsearvoden	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 900	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 241	121 510
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 477	217 617

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	3 887 600	3 887 600

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kalix 24/1-24
Ort och datum

Alexander Viklund
Alexander Viklund

Lena Eliasson
Lena Eliasson

Jan Bladfält
Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats

9 februari 2024

Monika Lindgren
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Robert Krook
Robert Krook
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kalixhus nr 1, org. nr 798200-0585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalixhus nr 1 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 föreningens 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kalixhus nr 1 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

9 februari 2024

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Robert Krook
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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 21,4 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 företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

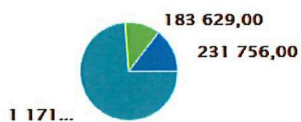
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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

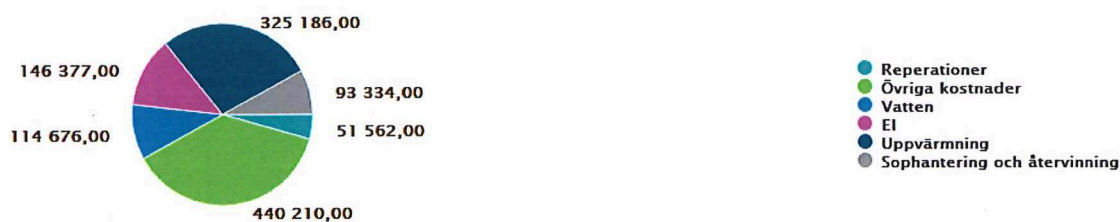
Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 171 346	1 153 919
Övriga externa kostnader	78 764	28 548
Personalkostnader	9 271	-521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	183 629	183 629
Finansiella poster	143 720	84 429
Summa kostnader	1 586 731	1 450 005



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	308 883	294 954
Rabatt/återbäring från RB	-3 200	-3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	2 152	0
Serviceavtal	3 510	1 393
Inre skötsel/städ grund	0	1 114
Statuskontroll	0	3 257
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	3 165
Snö- och halkbekämpning	41 955	53 166
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	6 090
Rep utgift mtrl inköp lokaler	0	1 444
Rep bostäder utg för köpta tj	0	594
Rep lokaler utg för köpta tj	37 877	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	557
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2 455
Rep install utg för köpta tj Värme	8 395	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	3 393
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1 444
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1 718	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	876	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	54 715
Övriga Reparationer	2 696	1 084
Fastighetsel	146 377	152 985
Fjärrvärme	325 186	301 586
Vatten	114 676	113 083
Sophämtning	93 334	84 344
Fastighetsförsäkring	13 155	12 169
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	27 546	22 573
Fastighetsskatt	45 643	41 996
Förbrukningsmaterial	567	260
Summa driftkostnader	1 171 346	1 153 919



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	1 258 kr/kvm	1 258 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	22	18
Extra sophämtning	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	116	122
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	36	33
Fjärrvärme	258	240
Förbrukningsmaterial	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	1
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-3	-3
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	3
Rep install utg för köpta tj Värme	7	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	30	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	43
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	5
Rep utgift mtrl inköp lokaler	0	1
Serviceavtal	3	1
Självrisk	0	0
Snö- och halkbekämpning	33	42
Sophämtning	74	67
Statuskontroll	0	3
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	91	90
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	246	234
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	2	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	3
Summa driftkostnader	931,12	917,26

RBF Kalixhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalixhus nr 1 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

