

---

# Årsredovisning

RBF KALIXHUS NR 1  
1/9 2014 - 31/8 2015  
Org nr 798200-0585<sup>EB</sup>

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Underskrifter	13 <i>EB</i>
Bilaga	

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF KALIXHUS NR 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2014-09-01 - 2015-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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

Lägenhetsfördelning:				Dessutom tillkommer:		
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Lokaler	Garage	P-platser
2	7	6	4	12	2	17

Total bostadsarea: 1 258 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 803 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 6 177 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 6 177 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 641 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 45 procent av fastighetens totalyta.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,5% av föreningens totala intäkter.

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. *EB*

Efter den senaste stämman 2015-02-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>
Martin Risén	Ordförande
Helena Åström	Vice ordförande
Jan Bladfält	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Alexander Wiklund  
Johnny Åström  
Håkan Lindahl

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Robert Krook Revisor  
KPMG Auktoriserad revisionsbolag

##### Revisorssuppleanter

Desiree Olsson

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 28 tkr.

Föreningen har en upprättad långsiktig underhållsplan.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Byte värmeväxlare	28

Föreningens likviditet har under året förändrats från 275% till 301%.

I resultatet ingår avskrivningar med 224 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 346 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1).

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. *EB*

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 519	1 477	1 478	1 480	1 454
Resultat efter finansiella poster	121	141	95	64	65
Soliditet	12%	11%	9%	8%	8%
Likviditet	301%	275%	245%	217%	212%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	796	781	781	781	781
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	371	334	483	471	478
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	358	304	483	471	478
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 713	3 813	3 889	3 980	4 069

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-135 554
Årets resultat	121 145
Summa underskott	-14 409

Att balansera i ny räkning -14 409

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 518 939	1 477 281
Övriga rörelseintäkter	2	95 326	100 756
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 614 265</b>	<b>1 578 037</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 765 240	- 687 532
Övriga externa kostnader	4	- 271 698	- 258 448
Personalkostnader	5	- 11 813	- 16 270
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 224 486	- 224 486
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 273 238</b>	<b>-1 186 737</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>341 027</b>	<b>391 300</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		460	460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 960	18 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 229 303	- 269 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 219 883</b>	<b>- 250 712</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>121 145</b>	<b>140 588</b> <i>EB</i>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	7 463 104	7 672 710
Inventarier och installationer	10	14 884	29 764
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 477 988</b>	<b>7 702 474</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 482 988</b>	<b>7 707 474</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 078	170
Övriga fordringar		12 136	12 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 350	57 884
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 564</b>	<b>70 102</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 200 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		411 649	479 281
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>411 649</b>	<b>479 281</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 683 213</b>	<b>1 549 383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 166 201</b>	<b>9 256 856</b>

EB

# Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2015-08-31	2014-08-31
--	-----	------------	------------

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 237	67 237
Reservfond		25 083	25 083
Fond för yttre underhåll		1 062 866	781 963
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>1 155 186</u>	<u>874 283</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 135 554	4 761
Årets resultat		121 145	140 588
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 14 409</u>	<u>145 349</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>1 140 777</b></u>	<u><b>1 019 632</b></u>

<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>7 465 643</u>	<u>7 674 539</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 465 643</u>	<u>7 674 539</u>

<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	186 314	183 941
Leverantörsskulder		70 718	62 118
Övriga skulder	16	108 993	117 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>193 756</u>	<u>199 569</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>559 781</u>	<u>562 685</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **9 166 201** **9 256 856**

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning för säkerhet fastighetslån		<u>3 887 600</u>	<u>3 887 600</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>3 887 600</u>	<u>3 887 600</u>

<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga 



# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter. Jämförelsetalen i förvaltningsberättelsen har ej räknats om.

## 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 340 881 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

## Underhåll/underhållsfond

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

Underhållsfonden redovisas som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och inspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. *EB*

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2057
Lokalanpassningar	Rak	15	
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-09-01	2013-09-01
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2015-08-31	2014-08-31
Årsavgifter, bostäder	995 271	982 176
Årsavgifter, lokaler	423 395	423 395
Hyror, lokaler	357 519	352 687
Hyror, garage	7 440	7 440
Hyror, p-platser	57 300	57 000
Hyror, övriga	6 301	6 138
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 324 165	- 333 914
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 122	- 14 640
Rabatter	0	- 3 000
	<u>1 518 939</u>	<u>1 477 281</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	56 999	62 477
Kabel-tv-avgifter	34 200	34 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	2
Återvunna fordringar	511	361
Inkassointäkter	3 604	3 716
	<u>95 326</u>	<u>100 756</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	58 777	39 753
Underhåll	28 156	61 041
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30 186	30 186
Försäkringspremier	7 620	7 419
Kabel- och digital-TV	20 462	18 175
Återbäring från Riksbyggen	- 4 100	- 3 700
Snö- och halkbekämpning	19 504	12 074
Förbrukningsmateriel	5 168	2 787
Vatten	146 854	88 668
El	148 121	165 217
Uppvärmning	239 558	206 916
Sophantering och återvinning	64 934	58 995
	<u>765 240</u>	<u>687 532</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	251 293	239 397
IT-kostnader	1 068	1 358
Juridiska kostnader	5 205	4 851
Revision och administration	7 500	7 500
Möteskostnader	1 489	1 565
Kontorsmateriel	923	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	170	2
Medlems- och föreningsavgifter	2 800	2 800
Bankkostnader	160	75
Övriga externa kostnader	1 090	900
	<u>271 698</u>	<u>258 448</u>

	2014-09-01	2013-09-01
<b>Not 5 Personalkostnader</b>	2015-08-31	2014-08-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	5 000	5 000
Sammanträdesarvoden	4 800	8 400
Summa	9 800	13 400
Sociala kostnader	2 013	2 870
	11 813	16 270

#### **Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 606	209 606
Maskiner och inventarier	14 880	14 880
	224 486	224 486

#### **Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	57	355
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 495	17 645
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	320	676
Övriga ränteintäkter	88	108
	8 960	18 784

#### **Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	229 303	269 956
	229 303	269 956 <sup>EB</sup>

<b>Not 9 Byggnader och mark</b>	2015-08-31	2014-08-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	11 540 072	11 540 072
Mark	85 000	85 000
Standardförbättringar	385 647	385 647
Summa anskaffningsvärden	12 010 719	12 010 719
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-4 123 857	-3 943 897
Standardförbättringar	- 214 152	- 184 506
Årets avskrivning byggnader	- 179 960	- 179 960
Årets avskrivning standardförbättringar	- 29 646	- 29 646
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 547 615	-4 338 009
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 463 104	7 672 710
<b>Varav</b>		
Byggnader	7 236 255	7 416 215
Mark	85 000	85 000
Standardförbättringar	141 849	171 495
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	4 512 000	4 512 000
lokaler	1 665 000	1 665 000
Totalt taxeringsvärde	6 177 000	6 177 000
<i>varav byggnader</i>	5 041 000	5 041 000

#### **Not 10 Inventarier och installationer**

<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier och installationer	49 000	49 000
Installationer	92 671	92 671
Summa anskaffningsvärden	141 671	141 671
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och installationer	- 49 000	- 49 000
Installationer	- 62 907	- 48 027
Årets avskrivningar		
Inventarier och installationer	- 14 880	- 14 880
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och installationer	- 49 000	- 49 000
Installationer	- 77 787	- 62 907
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 126 787	- 111 907
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 884	29 764

#### **Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

10 st andelar i Riksbyggen	5 000	5 000
	5 000	5 000



<b>Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	2015-08-31	2014-08-31
Inteckningslån	7 651 957	7 858 480
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 186 314	- 183 941
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 465 643	7 674 539

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya/låsta lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	2,98%	2018-04-20	862 287		122 127	740 160
STADSHYPOTEK AB	1,57%	2018-06-01		118 920	1 212	117 708
STADSHYPOTEK AB	1,70%	2018-06-30	154 104		14 676	139 428
STADSHYPOTEK AB	2,15%	2018-09-01	2 079 756		18 306	2 061 450
STADSHYPOTEK AB	2,54%	2016-03-30	576 924		5 784	571 140
STADSHYPOTEK AB	3,38%	2017-01-30	1 983 623		20 140	1 963 483
STADSHYPOTEK AB	3,39%	2016-09-01	2 082 866		24 278	2 058 588
STADSHYPOTEK AB	3,75%	2015-06-01	118 920	- 118 920		
			<b>7 858 480</b>		<b>206 523</b>	<b>7 651 957</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 186 314 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 745 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 720 387 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

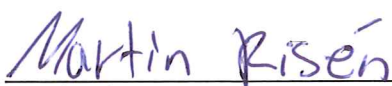
#### **Not 16 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	104 144	112 743
Skuld för moms	4 849	4 314
	108 993	117 057

#### **Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	37 060	46 576
Upplupna elkostnader	9 513	10 451
Upplupna värmekostnader	12 209	9 362
Upplupna revisionsarvoden	10 129	9 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 810
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 844	118 250
	193 756	199 569 <sub>EB</sub>

Kalix 2015-11-30



Martin Risén



Helena Åström

  
Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-12-15



Robert Krook

Av föreningen vald revisor



Ingela Björklund

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalixhus 1 för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Kalixhus 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2015 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 för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Kalixhus 1 för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Kalix den 15/12-15

KPMG AB

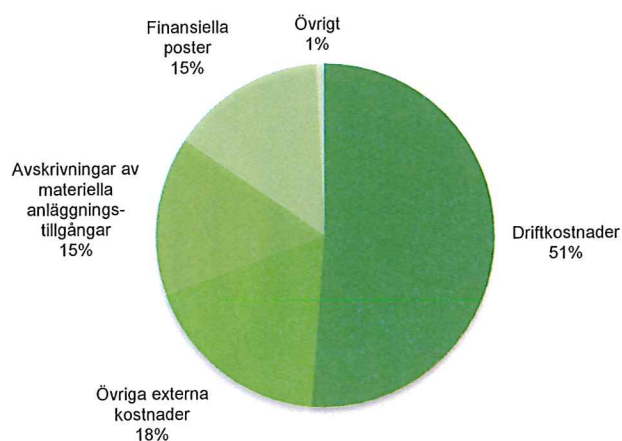
Ingela Björklund  
Auktoriserad revisor

  
Rober Krook  
Av föreningen vald revisor



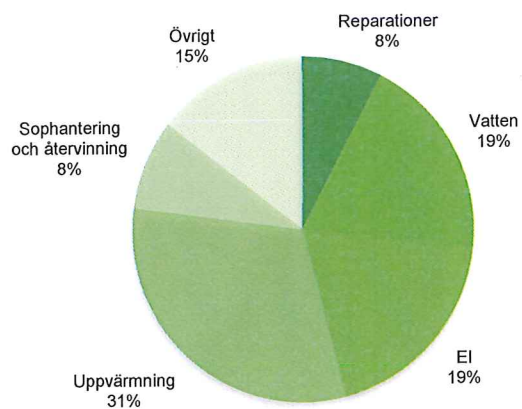
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	765 240	687 532
Övriga externa kostnader	271 698	258 448
Personalkostnader	11 813	16 270
Avskrivningar av anläggningstillgångar	224 486	224 486
Finansiella poster	219 883	250 712
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 493 120</b>	<b>1 437 449</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2015	2014
Reparationer	58 777	39 753
Underhåll	28 156	61 041
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30 186	30 186
Försäkringspremier	7 620	7 419
Kabel- och digital-TV	20 462	18 175
Återbäring från Riksbyggen	- 4 100	- 3 700
Snö- och halkbekämpning	19 504	12 074
Förbrukningsmateriel	5 168	2 787
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	146 854	88 668
El	148 121	165 217
Uppvärmning	239 558	206 916
Sophantering och återvinning	64 934	58 995
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>765 240</b>	<b>687 532</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	<b>1258</b>	<b>1258</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	47	32
Underhåll	22	49
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	24
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	16	14
Återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Snö- och halkbekämpning	16	10
Förbrukningsmateriel	4	2
Vatten	117	70
El	118	131
Uppvärmning	190	164
Sophantering och återvinning	52	47
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>608</b>	<b>547</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

---

# 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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)