
Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

RBF Kalixhus nr 1
Org nr: 798200-0585



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Kalixhus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Årets resultat är 6 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 348 % till 377 %

I resultatet ingår avskrivningar med 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 420 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 641 m², vilket motsvarar 45 % 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.

Årets taxeringsvärde 6 620 000 kr.

Föregående års taxeringsvärde 6 620 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
2	7	6	4	0	0	19
Antal hyresrätter: 0		Antal lokaler: 12		Antal garage: 2		Antal P-platser: 17

Total bostadsarea: 1 258 m²

Total lokalarea: 803 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 641 m².

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,5 % av föreningens nettoomsättning.

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 underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en upprättad långsiktig underhållsplan.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Risén	Ordförande	Utsedd av RB	
Helena Åström	Vice ordförande		
Jan Bladfelt	Ledamot		

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Wiklund	Utsedd av RB	
Teija Törnkvist		
Ulrika Lundgren Lindmark		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Robert Krook	Föreningsvald revisor	
KPMG	Auktoriserat revisionsbolag	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Desiree Olsson	

Valberedning	Kommentar
Ingen utsedd	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

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 2017 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. 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.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 577	1 569	1 576	1 540
Resultat efter finansiella poster	211	217	121	141
Soliditet %	17	15	12	11
Likviditet %	377	348	301	275
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	796	796	796	781
Driftkostnader, kr/m ²	365	322	371	334
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	365	322	358	304
Lån, kr/m ²	3 498	3 611	3 713	3 813

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 237	25 083	1 242 966	-194 509	217 155
Disposition enl. årsstämmobeslut				217 155	-217 155
Reservering underhållsfond			180 100	-180 100	
Årets resultat					210 939
Vid årets slut	67 237	25 083	1 423 066	-157 454	210 939

Resultatdisposition

Balanserat resultat	22 646
Årets resultat	210 939
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	53 485
Att balansera i ny räkning	53 485

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



Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 576 663	1 569 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 166	36 072
Summa rörelseintäkter		1 612 829	1 605 120
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-753 428	-664 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 830	-275 387
Personalkostnader	Not 6	-15 533	-14 813
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-209 479	-224 490
Summa rörelsekostnader		-1 257 271	-1 179 205
RÖRELSERESULTAT		355 559	425 915
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 622	2 622
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	5 200	3 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-152 442	-214 720
Summa finansiella poster		-144 620	-208 760
Resultat efter finansiella poster		210 939	217 155
Resultat före skatt		210 939	217 155
Årets resultat		210 939	217 155

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 044 018	7 253 498
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 044 018	7 253 498
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		7 072 518	7 281 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 625	2 625
Övriga fordringar	Not 14	11 979	14 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	40 477	55 220
Summa kortfristiga fordringar		55 081	72 208
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 969 388	1 796 179
Summa kassa och bank		1 969 388	1 796 179
Summa omsättningstillgångar		2 024 469	1 868 387
SUMMA TILLGÅNGAR		9 096 987	9 150 384

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	67 237	67 237	
Reservfond	25 083	25 083	
Fond för yttre underhåll	1 423 066	1 242 966	
Summa bundet eget kapital	1 515 386	1 335 286	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-157 454	-194 509	
Årets resultat	210 939	217 155	
Summa fritt eget kapital	53 485	22 646	
Summa eget kapital	1 568 871	1 357 932	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 991 044	7 254 837
Summa långfristiga skulder		6 991 044	7 254 837
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		218 942	188 158
Övriga skulder		98 728	107 395
Leverantörsskulder		62 675	49 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	156 728	193 051
Summa kortfristiga skulder		537 073	537 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 096 987	9 150 384	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är uppräddad 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2057
Standardförbättringar	Linjär	15	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 001 825	1 001 818
Årsavgifter, lokaler	370 427	423 395
Hyror, lokaler	350 706	353 467
Hyror, garage	10 140	7 750
Hyror, p-platser	57 640	57 600
Hyror, övriga	541	6 480
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-268 249	-336 942
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-196
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	0
Elavgifter	55 133	55 677
Summa nettoomsättning	1 576 663	1 569 048

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Kabel-tv-avgifter	34 200	34 200
Fakturerade kostnader	180	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Återvunna fordringar	0	435
Övriga rörelseintäkter	1 787	0
Summa övriga rörelseintäkter	36 166	36 072

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Reparationer	-56 231	-37 871
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 718	-31 718
Försäkringspremier	-8 520	-7 953
Kabel- och digital-TV	-19 908	-18 950
Återbäring från Riksbyggen	4 200	4 400
Obligatoriska besiktningar	-11 488	0
Snö- och halkbekämpning	-12 039	-14 279
Förbrukningsinventarier och programvara	0	-2 249
Vatten	-117 402	-100 514
Fastighetsel	-165 798	-151 663
Uppvärmning	-273 377	-234 904
Sophantering och återvinning	-61 147	-68 815
Summa driftkostnader	-753 428	-664 515

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-262 927	-259 573
IT-kostnader	-1 402	-1 424
Arvode, yrkesrevisorer	-8 319	-5 790
Övriga förvaltningskostnader	-1 750	-950
Kreditupplysningar	-630	-3 525
Kontorsmateriel	0	-837
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 800	-2 800
Bankkostnader	-157	-280
Övriga externa kostnader	-844	-207
Summa övriga externa kostnader	-278 830	-275 387

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Styrelsearvoden	-5 000	-5 000
Sammanträdesarvoden	-7 200	-7 200
Summa personalkostnader	-12 200	-12 200
Sociala kostnader	-3 333	-2 613
	-3 333	-2 613

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-179 876	-179 960
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 603	-29 646
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-14 884
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-209 479	-224 490

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 622	2 622
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 622	2 622

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 169	3 074
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	174
Övriga ränteintäkter	31	90
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 200	3 338

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-152 442	-214 720
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-152 442	-214 720

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 540 072	11 540 072
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	385 647	385 647
Summa	12 010 719	12 010 719
Summa anskaffningsvärden	12 010 719	12 010 719
Taxeringsvärden		
Bostäder	5 546 000	5 546 000
Lokaler	1 074 000	1 074 000
Totalt taxeringsvärde	6 620 000	6 620 000
<i>Varav byggnader</i>	5 277 000	5 277 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 483 777	-4 303 817
Tillkommande utgifter	-273 444	-243 798
Summa	-4 757 221	-4 547 615
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-179 876	-179 960
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-29 603	-29 646
Summa	-209 479	-209 606
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 966 700	-4 757 221
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 044 019	7 253 498
Varav		
Byggnader	6 876 419	7 056 295
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	82 600	112 203

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 000	49 000
Installationer	92 671	92 671
Summa	141 671	141 671
Summa anskaffningsvärden	141 671	141 671

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-77 787
Summa	- 141 671	- 126 787

Årets avskrivningar

Installationer	0	-14 884
Summa	0	- 14 884

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 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

	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

Not 14 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	8 399	8 399
Skattekonto	2 326	2 295
Momsfordringar	1 254	0
Andra kortfristiga fordringar	0	3 669
Summa övriga fordringar	11 979	14 363

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 203	937
Förutbetalda försäkringspremier	2 913	2 694
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 100	21 532
Förutbetald vattenavgift	9 835	9 436
Förutbetald renhållning	2 426	2 906
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	17 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 477	55 220

Not 16 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	567	567
Bankmedel	1 202 903	1 200 000
Transaktionskonto	765 918	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	595 612
Summa kassa och bank	1 969 388	1 796 179

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	7 209 986	7 442 995
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-218 942	-188 158
Långfristig skuld vid årets slut	6 991 044	7 254 837

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,98%	2018-12-31	1 943 343,00	0,00	20 140,00	1 923 203,00
STADSHYPOTEK	2,15%	2018-09-01	2 040 034,00	0,00	26 770,00	2 013 264,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2018-06-01	116 496,00	0,00	1 212,00	115 284,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2018-06-30	124 752,00	0,00	14 676,00	110 076,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2018-03-30	565 356,00	0,00	5 784,00	559 572,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2019-09-01	2 037 420,00	0,00	25 612,00	2 011 808,00
SBAB	2,98%	2018-04-20	615 594,00	0,00	138 815,00	476 779,00
Summa			7 442 995,00	0,00	233 009,00	7 209 986,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 218 942,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 875 768,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 115 276,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 262	0
Upplupna räntekostnader	5 644	34 595
Upplupna elkostnader	0	7 268
Upplupna värmekostnader	15 043	14 429
Upplupna revisionsarvoden	16 396	8 077
Upplupna styrelsearvoden	7 200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 182	128 682
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 728	193 051

Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	3 887 600	3 887 600

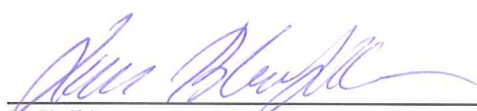
Styrelsens underskrifter

Kalix 2018-01-30


Ort och datum

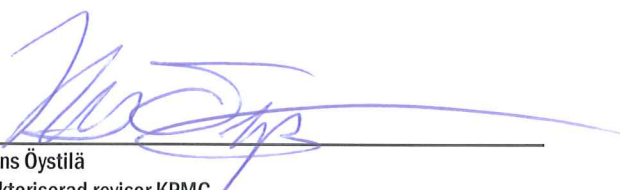

Martin Risén Alexander Wiklund


Helena Åström


Jan Bladfelt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-16


Robert Krook
Föreningsvald revisor


Hans Öystilä
Auktoriserad revisor KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kalixhus 1 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen vald revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 av föreningen vald revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 BRF Kalixhus 1 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 fortlopande 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Kalix den

16 februari 2018



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Robert Krook
Av föreningen vald 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättnings tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 ränteutgifter 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.

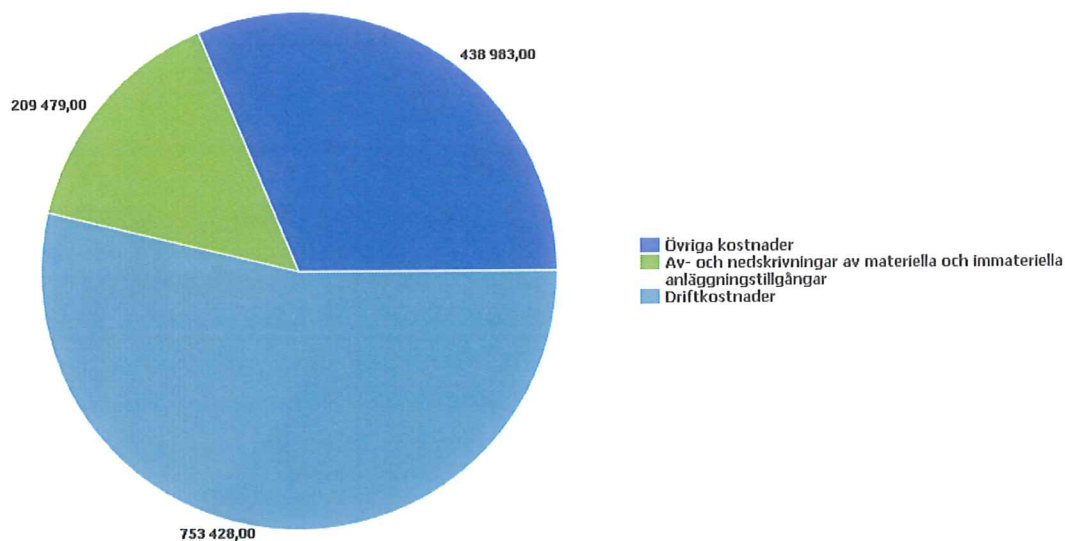
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

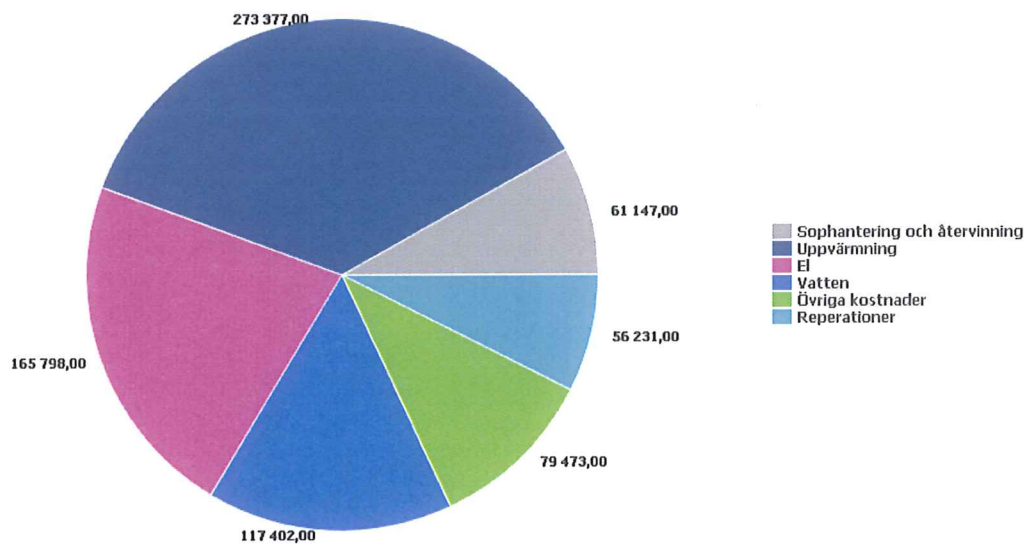
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	753 428	664 515
Övriga externa kostnader	278 830	275 387
Personalkostnader	15 533	14 813
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	209 479	224 490
Finansiella poster	144 620	208 760
Summa kostnader	1 401 890	1 387 965



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31
Rabatt/återbäring från RB	-4 200	-4 400
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	11 488	0
Snö- och halkbekämpning	12 039	14 279
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1 770	5 911
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	3 744	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	8 097	4 376
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2 230	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	5 882
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	11 289	10 616
Övriga Reparationer	0	309
Vattenskador	29 101	10 776
Fastighetsel	165 798	151 663
Uppvärmning	273 377	234 904
Vatten	117 402	100 514
Sophämtning	61 147	68 815
Fastighetsförsäkring	8 520	7 953
Kommunikation	19 908	18 950
Summa driftkostnader	753 428	664 515



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-08-31	2016-08-31
BOA (kvm)	1 905 kr/kvm	1 905 kr/kvm
Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsel	87	80
Fastighetsförsäkring	4	4
Fastighetsskatt	17	17
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	0	1
Kommunikation	10	10
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	6	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	3
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	6	6
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	4	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	2	0
Snö- och halkbekämpning	6	7
Sophämtning	32	36
Uppvärmning	144	123
Vattenskador	15	6
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	395,60	348,92

Riksbyggen Brf Kalixhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Kalixhus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

