
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggens BRF Kalixhus nr 1
Org nr: 798200-0585



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2020

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF Kalixhus
nr 1 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 381 381 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-30. Nuvarande stadgar registrerades 2005-08-05.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är 329 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade reparations- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 396% till 458%.

I resultatet ingår avskrivningar med 203 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 32 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	2
Antal p-platser	17

Total tomtarea	1 572 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 258 m ²
Total bostadsarea	1 258 m ²
Lokaler bostadsrätt	803 m ²
Total lokalarea	803 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 641 m².

Årets taxeringsvärde	8 365 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 620 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,19 % 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 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 90 och planerat underhåll för 221. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har en upprättad långsiktig underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	220 500 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Wiklund	Ordförande	2021
Lena Eliasson	Vice ordförande & sekreterare	2020
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Teija Törnkvist	Suppleant	2020
Pentti Parviainen	Suppleant	2021
Marie-Louise Björnström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Krook	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag

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 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

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 2018 uppgick i genomsnitt till kr/m²/år.

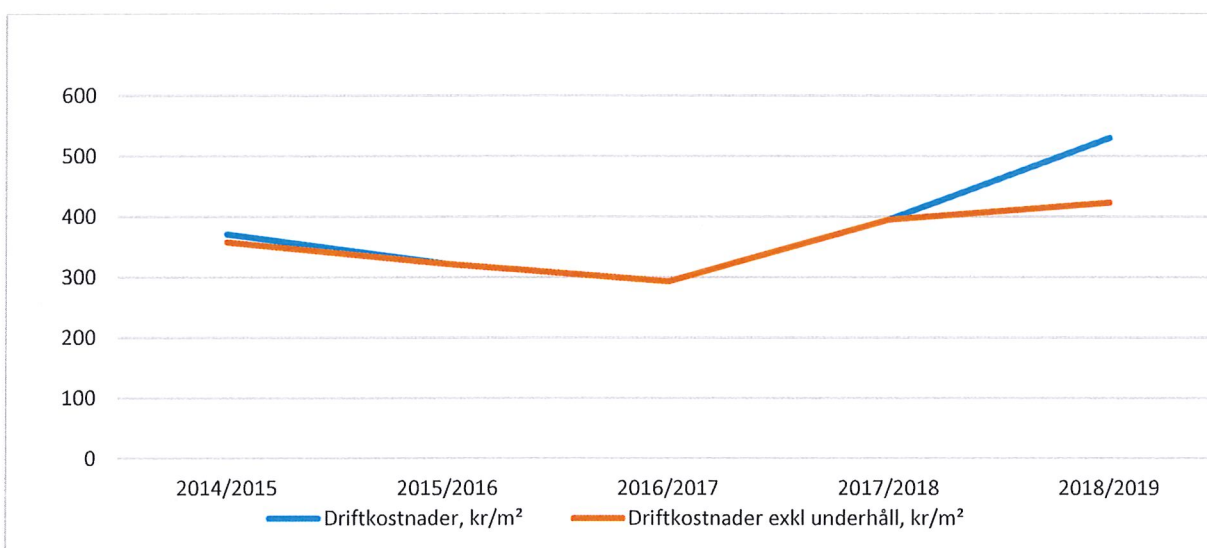
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

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.

W

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 527	1 588	1 577	1 569	1 576
Resultat efter finansiella poster	-171	158	211	217	121
Soliditet %	19	19	17	15	12
Likviditet %	458	396	377	348	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	796	796	796	796	796
Driftkostnader, kr/m ²	530	395	293	322	371
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	423	395	293	322	358
Lån, kr/m ²	3 193	3 392	3 498	3 611	3 713



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

u

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 237	25 083	1 603 166	-126 615	157 789
Disposition enl. årsstämmobeslut				157 789	-157 789
Reservering underhållsfond			180 100	-180 100	
Ianspråktagande av underhållsfond			-220 500	220 500	
Årets resultat					-171 053
Vid årets slut	67 237	25 083	1 562 766	71 574	-171 053

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	31 174
Årets resultat	-171 053
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	220 500
Summa	-99 480

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	-99 480

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

W

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 527 467	1 588 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 281	39 112
Summa rörelseintäkter		1 566 748	1 627 154
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 092 478	-813 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 128	-310 206
Personalkostnader	Not 6	-11 039	-16 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-203 476	-203 476
Summa rörelsekostnader		-1 626 121	-1 344 033
Rörelseresultat		-59 373	283 121
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 736	2 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 463	1 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-121 879	-129 776
Summa finansiella poster		-111 680	-125 332
Resultat efter finansiella poster		-171 053	157 789
Årets resultat		-171 053	157 789



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 637 065	6 840 542
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 637 065	6 840 542
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		6 665 565	6 869 042
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27 078	6 688
Övriga fordringar	Not 14	58 284	33 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	44 331	34 109
Summa kortfristiga fordringar		129 693	73 798
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 646 440	2 090 161
Summa kassa och bank		1 646 440	2 090 161
Summa omsättningstillgångar		1 776 133	2 163 959
Summa tillgångar		8 441 698	9 033 001



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 237	67 237
Reservfond		25 083	25 083
Fond för yttre underhåll		1 562 766	1 603 166
Summa bundet eget kapital		1 655 086	1 695 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		71 574	-126 615
Årets resultat		-171 053	157 789
Summa fritt eget kapital		-99 480	31 174
Summa eget kapital		1 555 606	1 726 660
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 498 112	6 759 339
Summa långfristiga skulder		6 498 112	6 759 339
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	83 548	232 383
Leverantörsskulder		59 523	51 465
Övriga skulder	Not 18	86 013	81 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	158 896	181 658
Summa kortfristiga skulder		387 980	547 002
Summa eget kapital och skulder		8 441 698	9 033 001

fw

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.

W

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 001 844	1 001 844
Årsavgifter, lokaler	103 280	124 151
Hyror, lokaler	354 188	353 472
Hyror, garage	10 920	11 040
Hyror, p-platser	56 700	55 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 104	-21 972
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-310
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 500	-300
Elavgifter	54 139	64 917
Summa nettoomsättning	1 527 467	1 588 042

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	34 200	34 200
Övriga ersättningar	2 741	3 833
Fakturerade kostnader	2 340	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Summa övriga rörelseintäkter	39 281	39 112

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-220 500	0
Reparationer	-89 807	-19 040
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 898	-31 718
Försäkringspremier	-6 708	-12 089
Kabel- och digital-TV	-19 626	-18 313
Återbäring från Riksbyggen	3 800	3 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 529	0
Serviceavtal	-3 113	0
Obligatoriska besiktningar	-7 971	0
Bevakningskostnader	-7 639	-2 270
Snö- och halkbekämpning	-41 642	-53 310
Förbrukningsinventarier	-660	0
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 521
Vatten	-120 741	-114 227
Fastighetsel	-179 327	-192 202
Uppvärmning	-282 827	-280 728
Sophantering och återvinning	-73 289	-90 685
Summa driftkostnader	-1 092 478	-813 727

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-277 764	-270 389
Lokalkostnader	0	-1 440
IT-kostnader	-1 380	-1 358
Arvode, yrkesrevisorer	241	-18 272
Övriga förvaltningskostnader	-14 454	-1 392
Kreditupplysningar	-2 884	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 741	-3 763
Kontorsmateriel	-2 483	-2 093
Medlems- och föreningsavgifter	-2 800	-2 800
Bankkostnader	-1 599	-100
Advokat och rättegångskostnader	-2 500	0
Övriga externa kostnader	-4 802	-8 599
Prel kostnader (leverantör)	-5 963	0
Summa övriga externa kostnader	-319 128	-310 206

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-9 600	-5 000
Sammanträdesarvoden	1 200	-8 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	-800
Sociala kostnader	-1 839	-2 824
Summa personalkostnader	-11 039	-16 624

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-179 876	-179 876
Avskrivningar tillkommande utgifter	-23 600	-23 600
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-203 476	-203 476

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 736	2 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 736	2 736

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	224	100
Övriga ränteintäkter	7 238	1 608
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 463	1 708

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-121 552	-129 676
Räntekostnader till kreditinstitut	-327	-100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-121 879	-129 776

9

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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 anskaffningsvärde vid årets slut	12 010 719	12 010 719
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 843 530	-4 663 654
Tillkommande utgifter	-326 647	-303 047
Summa	- 5 170 177	- 4 966 701
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-179 876	-179 876
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-23 600	-23 600
Summa	- 203 476	- 203 476
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 373 654	- 5 170 177
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 637 065	6 840 542
Varav		
Byggnader	6 516 665	6 696 542
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	35 400	59 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	6 536 000	4 926 000
Lokaler	1 829 000	1 694 000
Totalt taxeringsvärde	8 365 000	6 620 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 478 000</i>	<i>5 277 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 887 000</i>	<i>1 343 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 000	49 000
Installationer	92 671	92 671
Summa	141 671	141 671
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 671	141 671
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
Summa	- 141 671	- 141 671
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
Summa	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
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

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	2 219	8 399
Skattekonto	45 835	14 372
Övriga kortfristiga fordringar	10 230	10 230
Summa övriga fordringar	58 284	33 001



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 824	0
Förutbetalda försäkringspremier	3 354	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 351	22 723
Förutbetald vattenavgift	10 136	9 773
Förutbetald renhållning	3 018	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 647	1 613
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 331	34 109

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	0	567
Bankmedel	1 212 129	1 207 715
Transaktionskonto	434 311	881 880
Summa kassa och bank	1 646 440	2 090 161

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	6 581 660	6 991 722
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-83 548	-232 383
Långfristig skuld vid årets slut	6 498 112	6 759 339

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,48%	2018-04-20	326 514,00	0,00	326 514,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2019-10-02	768 375,00	0,00	21 672,00	746 703,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2019-12-04	1 997 202,00	0,00	21 416,00	1 975 786,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2021-01-30	1 903 063,00	0,00	20 140,00	1 882 923,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-09-01	1 996 568,00	0,00	20 320,00	1 976 248,00
Summa			6 991 722,00	0,00	410 062,00	6 581 660,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 83 548 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 334 192 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 163 920 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-12 392	-19 918
Medlemmarnas reparationsfonder	93 613	93 613
Övriga skulder	0	-8 638
Skuld för moms	4 792	9 721
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 718
Summa övriga skulder	86 013	81 496

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 514	2 388
Upplupna räntekostnader	19 181	22 098
Upplupna elkostnader	11 037	12 682
Upplupna värmekostnader	13 979	14 324
Upplupna revisionsarvoden	8 675	17 590
Upplupna styrelsearvoden	8 000	7 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 963	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	89 548	104 976
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 896	181 658

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	3 887 600	3 887 600

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.


Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter


Kalix 17/1-20
Ort och datum



Alexander Wiklund



Lena Eliasson



Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats

22 januari 2020

~~KPMG AB~~



Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad Revisor



Robert Krook
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalixhus nr 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalixhus nr 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

20 januari 2020

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Robert Krook
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggens BRF Kalixhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens BRF 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