

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen BRF Kalixhus nr 1
Org nr: 798200-0585



re

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Kalixhus
nr 1 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 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 129 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 458% till 425%.

I resultatet ingår avskrivningar med 203 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 161 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

Användning	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	8 365 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,04 % 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 134 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har en upprättad långsiktig underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Lokaler	5 108
---------	-------

fw

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	2022
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pentti Parviainen	Suppleant	2021
Teija Törnkvist	Suppleant	2022
Carin Harwing Modén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Lindgren Parviainen	

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 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 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.

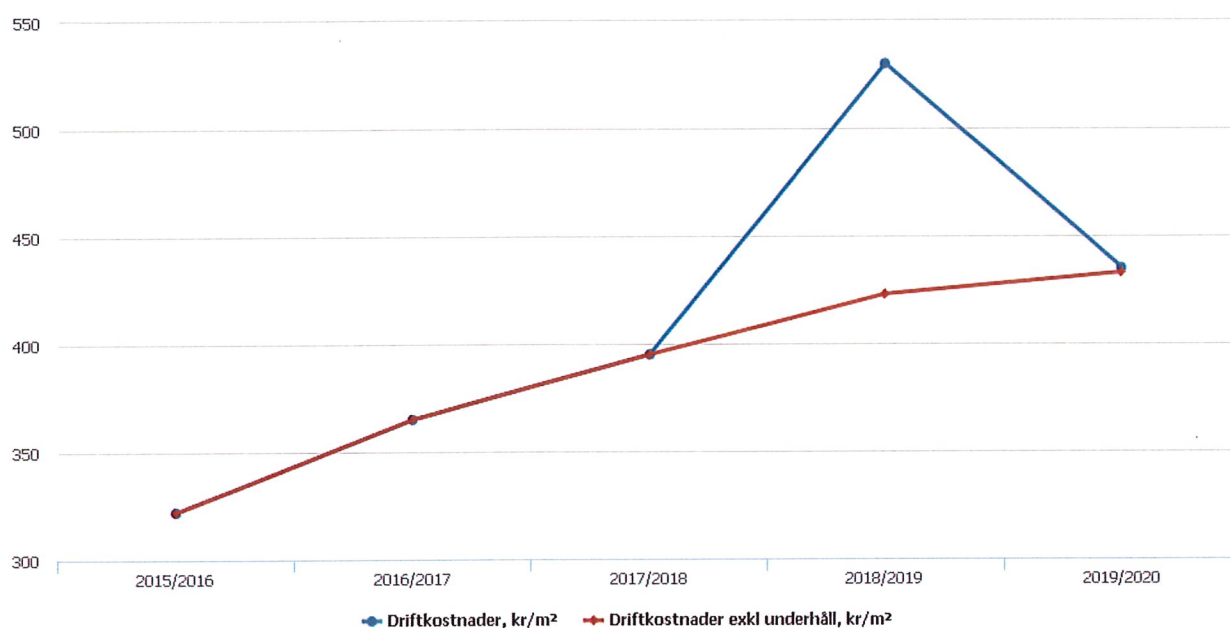
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 486	1 527	1 588	1 577	1 569
Resultat efter finansiella poster	-42	-171	158	211	217
Soliditet %	18	19	19	17	15
Likviditet %	425	458	396	377	348
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	796	796	796	796	796
Driftkostnader, kr/m ²	435	530	395	293	322
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	433	423	395	293	322
Lån, kr/m ²	3 153	3 193	3 392	3 498	3 611



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.

(Handwritten mark)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 237	25 083	1 562 766	71 574	-171 053
Disposition enl. årsstämmobeslut				-171 053	171 053
Reservering underhållsfond			180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 108	5 108	
Årets resultat					-42 118
Vid årets slut	67 237	25 083	1 737 658	-274 371	-42 118

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-99 480
Årets resultat	-42 118
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 108
Summa	-316 489

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 316 489

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

ej

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 486 397	1 527 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 150	39 281
Summa rörelseintäkter		1 523 547	1 566 748
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-897 251	-1 092 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 454	-319 128
Personalkostnader	Not 6	-9 456	-11 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-203 476	-203 476
Summa rörelsekostnader		-1 439 638	-1 626 121
Rörelseresultat		83 909	-59 373
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 501	7 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-127 528	-121 879
Summa finansiella poster		-126 027	-111 680
Resultat efter finansiella poster		-42 118	-171 053
Årets resultat		-42 118	-171 053

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 433 589	6 637 065
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 433 589	6 637 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		6 462 089	6 665 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 773	27 078
Övriga fordringar	Not 14	74 505	58 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	47 103	44 331
Summa kortfristiga fordringar		137 381	129 693
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 778 956	1 646 440
Summa kassa och bank		1 778 956	1 646 440
Summa omsättningstillgångar		1 916 337	1 776 133
Summa tillgångar		8 378 426	8 441 698



Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	67 237	67 237	
Reservfond	25 083	25 083	
Fond för yttre underhåll	1 737 657	1 562 766	
Summa bundet eget kapital	1 829 977	1 655 086	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-274 371	71 574	
Årets resultat	-42 118	-171 053	
Summa fritt eget kapital	-316 489	-99 480	
Summa eget kapital	1 513 488	1 555 606	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 414 564	6 498 112
Summa långfristiga skulder		6 414 564	6 498 112
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	83 548	83 548
Leverantörsskulder		62 104	59 523
Skatteskulder		-2 219	0
Övriga skulder	Not 18	92 789	86 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	214 152	158 896
Summa kortfristiga skulder		450 374	387 980
Summa eget kapital och skulder		8 378 426	8 441 698

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.

ad

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 001 844	1 001 844
Årsavgifter, lokaler	86 312	103 280
Hyror, lokaler	342 518	354 188
Hyror, garage	10 860	10 920
Hyror, p-platser	57 600	56 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-71 004	-49 104
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 100	-4 500
Elavgifter	63 367	54 139
Summa nettoomsättning	1 486 397	1 527 467

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	34 200	34 200
Övriga ersättningar	1 163	2 741
Fakturerade kostnader	1 790	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Summa övriga rörelseintäkter	37 150	39 281

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-5 108	-220 500
Reparationer	-133 966	-89 807
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 898	-37 898
Försäkringspremier	-10 231	-6 708
Kabel- och digital-TV	-20 277	-19 626
Återbäring från Riksbyggen	0	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 529
Serviceavtal	0	-3 113
Obligatoriska besiktningar	0	-7 971
Bevakningskostnader	-6 386	-7 639
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 442	0
Snö- och halkbekämpning	-20 439	-41 642
Förbrukningsinventarier	-186	-660
Vatten	-136 224	-120 741
Fastighetsel	-161 701	-179 327
Uppvärmning	-286 164	-282 827
Sophantering och återvinning	-77 230	-73 289
Summa driftkostnader	-897 251	-1 092 478

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-284 132	-277 764
IT-kostnader	-1 239	-1 380
Arvode, yrkesrevisorer	-30 010	241
Övriga förvaltningskostnader	-11 836	-14 454
Kreditupplysningar	-2 322	-2 884
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 163	-2 741
Kontorsmateriel	-1 172	-2 483
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 800
Bankkostnader	-1 534	-1 599
Advokat och rättegångskostnader	0	-2 500
Övriga externa kostnader	-2 009	-4 802
Prel kostnader (leverantör)	5 963	-5 963
Summa övriga externa kostnader	-329 454	-319 128

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-4 400	-9 600
Sammanträdesarvoden	-2 800	1 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	-800
Sociala kostnader	-1 456	-1 839
Summa personalkostnader	-9 456	-11 039

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 736
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 736

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	163	224
Övriga ränteintäkter	1 338	7 238
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 501	7 463

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-124 508	-121 552
Räntekostnader till kreditinstitut	-3 020	-327
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-127 528	-121 879

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
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	-5 023 407	-4 843 530
Tillkommande utgifter	-350 247	-326 647
Summa	-5 373 654	-5 170 177
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	-5 577 130	-5 373 653
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 433 589	6 637 065

Varav

Byggnader	6 336 789	6 516 665
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	11 800	35 400

Taxeringsvärden

Bostäder	6 536 000	6 536 000
Lokaler	1 829 000	1 829 000
Totalt taxeringsvärde	8 365 000	8 365 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 478 000</i>	<i>6 478 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 887 000</i>	<i>1 887 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
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
Ackumulerade 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
Ackumulerade 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

	2020-08-31	2019-08-31
57st Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	0	2 219
Skattekonto	64 275	45 835
Övriga kortfristiga fordringar	10 230	10 230
Summa övriga fordringar	74 505	58 284

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 824
Förutbetalda försäkringspremier	3 438	3 354
Förutbetalda driftkostnader	2 322	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 841	23 351
Förutbetald vattenavgift	11 001	10 136
Förutbetald renhållning	2 753	3 018
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 915	1 647
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 833	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 103	44 331

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	1 216 291	1 212 129
Transaktionskonto	562 665	434 311
Summa kassa och bank	1 778 956	1 646 440



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	6 498 112	6 581 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-83 548	-83 548
Långfristig skuld vid årets slut	6 414 564	6 498 112

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,14%	2019-10-02	746 703,00	0,00	21 672,00	725 031,00
STADSHYPOTEK	2,30%	2020-12-04	1 975 786,00	0,00	21 416,00	1 954 370,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2021-01-30	1 882 923,00	0,00	20 140,00	1 862 783,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-09-01	1 976 248,00	5 080,00	20 320,00	1 955 928,00
Summa			6 581 660,00	5 080,00	83 548,00	6 498 112,00

*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 6 080 372 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-12 392
Medlemmarnas reparationsfonder	90 327	93 613
Skuld för moms	2 462	4 792
Summa övriga skulder	92 789	86 013

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 514	2 514
Upplupna räntekostnader	20 540	19 181
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 251	0
Upplupna elkostnader	11 037	11 037
Upplupna värmekostnader	15 264	13 979
Upplupna kostnader för renhållning	4 981	0
Upplupna revisionsarvoden	19 342	8 675
Upplupna styrelsearvoden	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 963
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	126 224	89 548
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 152	158 896

Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	3 887 600	3 887 600

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

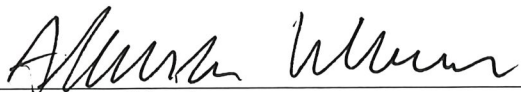
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Kalix 2021-01-20

Ort och datum



Alexander Wiklund



Lena Eliasson



Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats

3 februari 2021

~~KPMG AB~~



Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Robert Krook
Förtroendevald revisor

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, 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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kalixhus nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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. Risker 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 föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kalixhus nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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

3 februari 2021

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Robert Krook
Förtroendevald revisor