

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Kalixhus nr 1
Org nr: 798200-0585



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är 159 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 424% till 69%. Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla 1 lån som klassificeras som kortfristiga skulder (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga skulder förändrats under året från 424 % till 539 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 310 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 374 m², vilket motsvarar 48 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örnén 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

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	12	
Antal garage	2	
Antal p-platser	17	

Total tomtarea 1 572 m²

Total bostadsarea 1 258 m²

Total lokalarea 803 m²

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 25,22 % 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 66 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har en upprättad långsiktig underhållsplan.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Wiklund	Ordförande	2023
Lena Eliasson	Sekreterare	2022
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pentti Parviainen	Suppleant	2023
Teija Törnkvist	Suppleant	2022
Monica Ström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lindgren, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Robert Krook	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Parviainen	2022

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 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Baserat på kontraktsdatum har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

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 2020 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

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)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 558	1 486	1 527	1 588	1 577
Resultat efter finansiella poster	117	-42	-171	158	211
Soliditet %	19	18	19	19	17
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	539	424	458	396	377
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	69	424	458	396	377
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	796	796	796	796	796
Driftkostnader, kr/m ²	404	435	530	395	293
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	404	433	423	395	293
Lån, kr/m ²	3 150	3 153	3 193	3 392	3 498

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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 237	0	25 083	1 737 657	-274 371	-42 118
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-42 118	42 118
Reservering underhållsfond				513 000	-513 000	
Årets resultat						116 720
Vid årets slut	67 237	0	25 083	2 250 657	-829 489	116 720

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-316 489
Årets resultat	116 720
Årets fondavsättning enligt underhållsplanen	-513 000
Summa	-712 769

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten::

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 712 769

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

sw

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 558 555	1 486 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 776	37 150
Summa rörelseintäkter		1 596 331	1 523 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-953 346	-897 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 628	-329 454
Personalkostnader	Not 6	-10 948	-9 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-192 927	-203 476
Summa rörelsekostnader		-1 372 849	-1 439 638
Rörelseresultat		223 482	83 909
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 736	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 285	1 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-117 783	-127 528
Summa finansiella poster		-106 762	-126 027
Resultat efter finansiella poster		116 720	-42 118
Årets resultat		116 720	-42 118

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 278 187	6 433 589
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 278 187	6 433 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		6 306 687	6 462 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 508	15 773
Skattefordring		5 866	2 219
Övriga fordringar	Not 14	70 141	74 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	44 060	47 103
Summa kortfristiga fordringar		128 575	139 600
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 955 890	1 778 956
Summa kassa och bank		1 955 890	1 778 956
Summa omsättningstillgångar		2 084 465	1 918 556
Summa tillgångar		8 391 153	8 380 645

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	67 237	67 237	
Reservfond	25 083	25 083	
Fond för yttre underhåll	2 250 657	1 737 657	
Summa bundet eget kapital	2 342 977	1 829 977	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-829 489	-274 371	
Årets resultat	116 720	-42 118	
Summa fritt eget kapital	-712 769	-316 489	
Summa eget kapital	1 630 208	1 513 488	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 737 791	6 414 564
Summa långfristiga skulder		3 737 791	6 414 564
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 676 773	83 548
Leverantörsskulder		57 125	62 104
Övriga skulder	Not 18	91 251	92 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	198 005	214 152
Summa kortfristiga skulder		3 023 154	452 593
Summa eget kapital och skulder		8 391 153	8 380 645

U

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

e

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 001 844	1 001 844
Årsavgifter, lokaler	103 280	86 312
Hyror, lokaler	393 102	342 518
Hyror, garage	11 040	10 860
Hyror, p-platser	57 600	57 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-47 470	-71 004
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 170	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 000	-5 100
Elavgifter	45 329	63 367
Summa nettoomsättning	1 558 555	1 486 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	34 200	34 200
Övriga ersättningar	2 856	1 163
Fakturerade kostnader	720	1 790
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Summa övriga rörelseintäkter	37 776	37 150

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	0	-5 108
Reparationer	-66 198	-133 966
Självrisk	-7 379	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 251	-37 898
Försäkringspremier	-11 134	-10 231
Kabel- och digital-TV	-22 891	-20 277
Återbäring från Riksbyggen	3 200	0
Obligatoriska besiktningar	-4 492	0
Bevakningskostnader	-7 224	-6 386
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 235	-1 442
Snö- och halkbekämpning	-30 676	-20 439
Förbrukningsinventarier	0	-186
Vatten	-130 958	-136 224
Fastighetsel	-158 344	-161 701
Uppvärmning	-280 939	-286 164
Sophantering och återvinning	-76 328	-77 230
Förvaltningsarvode drift *	-122 496	0
Summa driftskostnader	-953 346	-897 251

*Under året har man förhandlat ett tekniskt förvaltningsavtal vilket gör att kostnaden för både ekonomisk och teknisk förvaltning bokförs på konto "förvaltningsarvode drift" från och med 1 juli 2021, se not 5 där del av ekonomiskt förvaltningsarvode bokas.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration *	-179 554	-284 132
IT-kostnader	0	-1 239
Arvode, yrkesrevisorer	-10 658	-30 010
Övriga förvaltningskostnader	-8 280	-11 836
Kreditupplysningar	-1 548	-2 322
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 666	-1 163
Kontorsmateriel	0	-1 172
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 625	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 800	0
Bankkostnader	-6 665	-1 534
Övriga externa kostnader	-1 833	-2 009
Prel kostnader (leverantör)	0	5 963
Summa övriga externa kostnader	-215 628	-329 454

**Under året har man förhandlat ett tekniskt förvaltningsavtal vilket gör att kostnaden för både ekonomisk och teknisk förvaltning bokförs på konto "förvaltningsarvode drift" från och med 1 juli 2021, se not 4 där del av ekonomisk/teknisk förvaltningsarvode bokas.*

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-8000	-4 400
Sammanträdesarvoden	0	-2 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	-800
Sociala kostnader	-2 148	-1 456
Summa personalkostnader	-10 948	-9 456

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-179 876	-179 876
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 051	-23 600
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-192 927	-203 476

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 736	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 736	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 649	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 636	163
Övriga ränteintäkter	0	1 338
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 285	1 501

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-117 783	-124 508
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-3 020
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-117 783	-127 528

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 540 072	11 540 072
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	385 647	385 647
	12 010 719	12 010 719
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	37 526	
	37 526	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 048 245	12 010 719
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 203 283	-5 023 407
Tillkommande utgifter	-373 847	-350 247
	-5 577 130	-5 373 654
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-179 876	-179 876
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 051	-23 600
	-192 927	-203 476
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 770 057	-5 577 130
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 278 187	6 433 589
Varav		
Byggnader	6 156 913	6 336 789
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	36 275	11 800
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

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 000	49 000
Installationer	92 671	92 671
	141 671	141 671
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 671	141 671
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
	-141 671	-141 671
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
	-141 671	-141 671
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

Not 14 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	70 141	64 275
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 230
Summa övriga fordringar	70 141	74 505

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 049	3 438
Förutbetalda driftkostnader	0	2 322
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 264	23 841
Förutbetald vattenavgift	11 058	11 001
Förutbetald renhållning	2 871	2 753
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 915
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 819	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 833
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 060	47 103

Not 16 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	1 219 940	1 216 291
Transaktionskonto	735 950	562 665
Summa kassa och bank	1 955 890	1 778 956

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	6 414 564	6 498 112
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 636 313	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 460	-83 548
Långfristig skuld vid årets slut	3 737 791	6 414 564

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,14%	2021-10-06	725 031,00	0,00	21 672,00	703 359,00
STADSHYPOTEK	2,30%	2021-09-06	1 954 370,00	0,00	21 416,00	1 932 954,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-09-01	1 955 928,00	0,00	20 320,00	1 935 608,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2024-01-30	1 862 783,00	0,00	20 140,00	1 842 643,00
Summa			6 498 112,00	0	83 548,00	6 414 564,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 460 kr samt omförhandla ett lån om 2 636 313 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 778 251 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89 119	90 327
Skuld för moms	2 132	2 462
Summa övriga skulder	91 251	92 789

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	4 148	2 514
Upplupna räntekostnader	20 105	20 540
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 251
Upplupna elkostnader	4 450	11 037
Upplupna värmekostnader	6 992	15 264
Upplupna kostnader för renhållning	3 718	4 981
Upplupna revisionsarvoden	30 000	19 342
Upplupna styrelsearvoden	13 200	8 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	115 392	126 224
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 005	214 152

Not 20 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	3 887 600	3 887 600

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Kalix 21/11-21
Ort och datum

Alexander Wiklund

Alexander Wiklund

Lena Eliasson

Lena Eliasson

Jan Bladfält

Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 november 2021

Monika Lindgren

KPMG AB, Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Robert Krook

Robert Krook
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

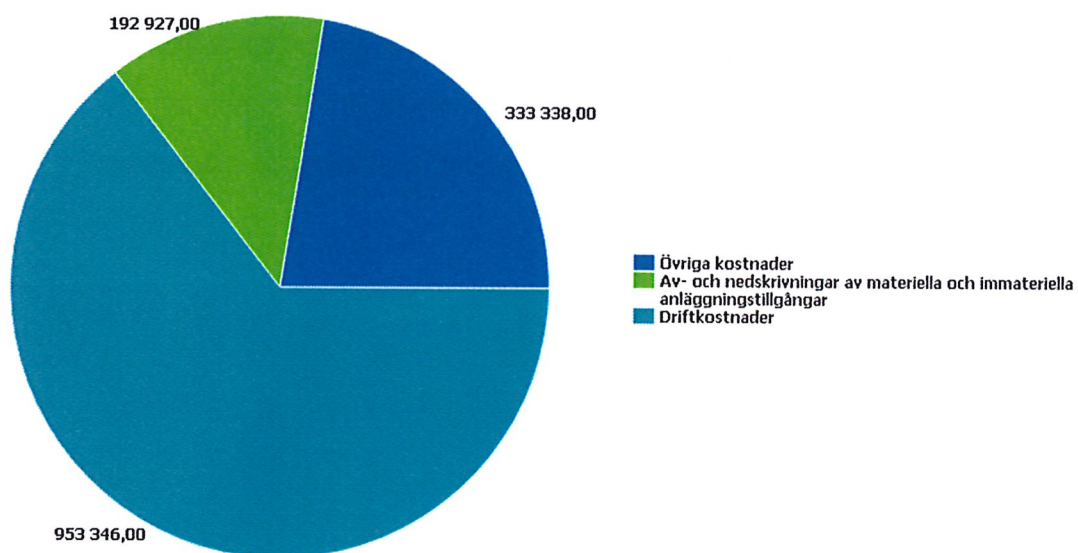
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

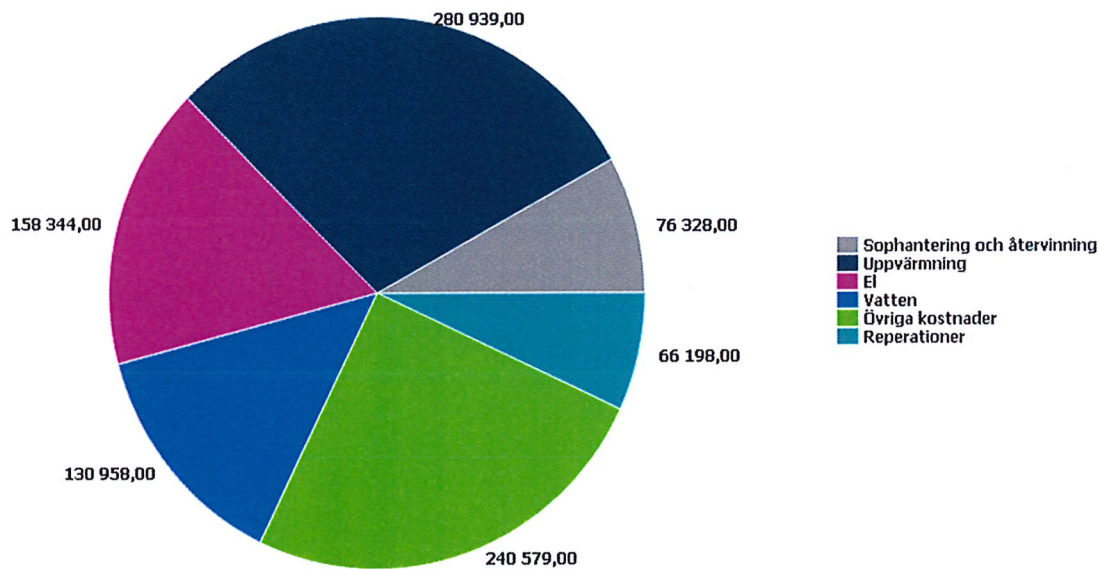
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	953 346	897 251
Övriga externa kostnader	215 628	329 454
Personalkostnader	10 948	9 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	192 927	203 476
Finansiella poster	106 762	126 027
Summa kostnader	1 479 611	1 565 665



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	122 496	0
Rabatt/återbäring från RB	-3 200	0
Obligatoriska besiktningkostnader	4 492	0
Bevakningskostnader	7 224	6 386
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 235	1 442
Snö- och halkbekämpning	30 676	20 439
Rep bostäder utg för köpta tj	11 495	571
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	9 276
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 971	0
Rep installationer utg för köpta tj	7 823	1 467
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 947	9 683
Rep install utg för köpta tj Värme	0	35 891
Rep install utg för köpta tj Ventilation	16 472	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1 058
Övriga Reparationer	2 924	0
Vattenskador	13 566	76 020
UH lokaler utg för köpta tj	0	5 108
Fastighetsel	158 344	161 701
Uppvärmning	0	286 164
Fjärrvärme	280 939	0
Vatten	130 958	136 224
Sophämtning	76 328	77 230
Fastighetsförsäkring	11 134	10 231
Självrisk	7 379	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	22 891	20 277
Fastighetsskatt	34 251	37 898
Förbrukningsmaterial	0	186
Summa driftkostnader	953 346	897 251



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-08-31	2020-08-31
BOA	1 258 kr/kvm	1 258 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	6	5
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	18	16
Fastighetsel	126	129
Fastighetsförsäkring	9	8
Fastighetsskatt	27	30
Fjärrvärme	223	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	4	0
Rabatt/återbäring från RB	-3	0
Rep bostäder utg för köpta tj	9	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	7
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9	8
Rep install utg för köpta tj Ventilation	13	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	29
Rep installationer utg för köpta tj	6	1
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	0	0
Självrisk	6	0
Snö- och halkbekämpning	24	16
Sophämtning	61	61
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	4
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	0	227
Vatten	104	108
Vattenskador	11	60
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	97	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	2	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	3	1
Summa driftkostnader	757,83	713,24

RBF Kalixhus nr 1

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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



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 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 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 revisionssed 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 revisorssed 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 utlyser, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2020-09-01—2021-08-31 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 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:

- företaget 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

26 november 2021

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG

Robert Krook
Förtroendevald revisor