

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen Brf Kalixhus nr 4  
Org nr: 798200-0890



*Handwritten signature*

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	1
Resultaträkning .....	5
Balansräkning .....	6
Noter .....	8

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



W

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Kalixhus nr 4 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 -2 850 219 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-07-08. Nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år framförallt p.g.a. underhållskostnader för stambyte.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 587% till 441%.

I resultatet ingår avskrivningar med 114 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -508 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 14 i Kalix. På fastigheten finns en byggnad med 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 8 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1970. Fastighetens adress är Florigatan 14 i Kalix.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	13
3 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	26

Total tomtarea	3 349 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 671 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	27 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	9 043 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 043 000 kr

Riksbyggen 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 122 tkr och planerat underhåll för 778 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 383 tkr (226 kr/m<sup>2</sup>).

#### Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Montering MV-uttag	12
Gemensamma utrymmen	1
Stambyte, Relining	765



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Björn Kallin	Ordförande	2020
Kristina Larsson	Sekreterare	2020
Per-Olov Johannesen	Ledamot	2021
Tage Savilahti	Vice ordförande	2021
Kurt Hedlund	Ledamot	2021
Carin Harwing Modén	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Majvor Nilsson	Suppleant	2020
Erik Kallin	Suppleant	2020
Jan Bladfält	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Barbro Savilahti	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett större underhåll av byggnadens stammar utförts i övrigt 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 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 451 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 411	1 419	1 398	1 402	1 375
Resultat efter finansiella poster	-622	242	341	-704	-108
Soliditet %	38	41	37	26	41
Likviditet %	441	587	484	162	598
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	457	451	445	440	436
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 611	1 653	1 696	1 738	1 780

**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	Upplåtelseavgifter	Reserfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 990	0	34 937	2 489 900	-709 004	242 418
Disposition enl. årsstämmbeslut					242 418	-242 418
Reservering underhållsfond				383 000	-383 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-778 376	778 376	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	4 974	350 026				
Årets resultat						-621 950
<b>Vid årets slut</b>	<b>84 964</b>	<b>350 026</b>	<b>34 937</b>	<b>2 094 524</b>	<b>-71 210</b>	<b>-621 950</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-466 587
Årets resultat	-621 950
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-383 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	778 376
<b>Summa</b>	<b>-693 161</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 693 161

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 410 871	1 419 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 229	43 589
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 453 100</b>	<b>1 462 960</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 792 034	-975 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 566	-30 401
Personalkostnader	Not 6	-64 829	-71 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-113 976	-113 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 034 405</b>	<b>-1 190 622</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-581 305</b>	<b>272 338</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	20 252
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 385	-3 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-42 030	-47 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 645</b>	<b>-29 920</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-621 950</b>	<b>242 418</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-621 950</b>	<b>242 418</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	3 080 480	3 194 456
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 080 480</b>	<b>3 194 456</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	134 000	134 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 000</b>	<b>134 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 214 480</b>	<b>3 328 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 615	5 101
Övriga fordringar	Not 15	14 359	7 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	49 061	34 338
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 035</b>	<b>47 361</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 639 428	1 815 550
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 639 428</b>	<b>1 815 550</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 707 463</b>	<b>1 862 911</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 921 943</b>	<b>5 191 367</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		434 990	79 990
Reservfond		34 937	34 937
Fond för yttre underhåll		2 094 524	2 489 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 564 451</b>	<b>2 604 827</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-71 211	-709 004
Årets resultat		-621 950	242 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-693 161</b>	<b>-466 587</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 871 290</b>	<b>2 138 241</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 663 451	2 735 531
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 663 451</b>	<b>2 735 531</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	72 080	72 080
Leverantörsskulder	Not 19	82 878	60 351
Skatteskulder	Not 20	10 660	0
Övriga skulder	Not 21	20 555	6 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	201 029	178 548
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>387 202</b>	<b>317 596</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 921 943</b>	<b>5 191 367</b>

# 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. 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	65
Inventarier	Linjär	5-20
Carportar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	763 472	753 200
Hyror, bostäder	438 501	440 188
Hyror, lokaler	18 000	18 000
Hyror, p-platser	73 234	73 760
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-9 345	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 000	-18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 495	-3 040
Bränsleavgifter, bostäder	104 419	103 416
Elavgifter	45 085	51 847
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 410 871</b>	<b>1 419 371</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	31 860	32 400
Övriga ersättningar	3 171	3 894
Fakturerade kostnader	180	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	7 018	6 574
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>42 229</b>	<b>43 589</b>

aw

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-778 376	0
Reparationer	-122 140	-103 844
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-27 612	-27 612
Försäkringspremier	-18 671	-17 302
Kabel- och digital-TV	-33 204	-33 048
Serviceavtal	-5 991	-5 808
Obligatoriska besiktningar	0	-6 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 604	0
Snö- och halkbekämpning	-15 353	-28 357
Förbrukningsinventarier	-6 259	-16 014
Vatten	-118 111	-121 393
Fastighetsel	-116 526	-127 053
Uppvärmning	-279 945	-226 854
Sophantering och återvinning	-79 453	-76 638
Förvaltningsarvode drift	-186 788	-184 222
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 792 034</b>	<b>-975 022</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
IT-kostnader	0	-876
Arvode, yrkesrevisor	-17 375	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 844	-860
Kreditupplysningar	-1 975	-1 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 819	-4 359
Kontorsmateriel	0	-1 456
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-606	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 000
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-32 396	-6 750
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-63 566</b>	<b>-30 401</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-27 974	-32 137
Styrelsearvoden	-8 000	-10 760
Sammanträdesarvoden	-18 460	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 290	-12 790
Pensionskostnader	0	-1 402
Sociala kostnader	-9 105	-14 134
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-64 829</b>	<b>-71 224</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-113 976	-113 976
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-113 976</b>	<b>-113 976</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	20 252
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>20 252</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 340	-3 146
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	132
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 385</b>	<b>-3 014</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-42 030	-47 158
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-42 030</b>	<b>-47 158</b>

ew



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 445 633	6 445 633
Mark	100 000	100 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 545 633</b>	<b>6 545 633</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 351 177	-3 237 201
	<b>-3 351 177</b>	<b>-3 237 201</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-113 976	-113 976
	<b>-113 976</b>	<b>-113 976</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 465 152</b>	<b>-3 351 177</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 080 480</b>	<b>3 194 456</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 980 480	3 094 456
Mark	100 000	100 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	8 974 000	8 974 000
Lokaler	69 000	69 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>9 043 000</b>	<b>9 043 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>7 252 000</i>	<i>7 252 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 791 000</i>	<i>1 791 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	166 939	166 939
Installationer	75 712	75 712
	<b>242 651</b>	<b>242 651</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>242 651</b>	<b>242 651</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-166 939	-166 939
Installationer	-75 712	-75 712
	<b>-242 651</b>	<b>-242 651</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-166 939	-166 939
Installationer	-75 712	-75 712
	<b>-242 651</b>	<b>-242 651</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
268 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening Riksbyggen	134 000	134 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>134 000</b>	<b>134 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 615	5 101
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 615</b>	<b>5 101</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	0	-6 140
Skattekonto	14 359	14 061
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>14 359</b>	<b>7 921</b>

*ew*

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 827
Förutbetalda försäkringspremier	6 246	6 179
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 289	12 332
Förutbetald vattenavgift	10 200	8 106
Förutbetald renhållning	3 218	2 156
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 782	2 738
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 326	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>49 061</b>	<b>34 338</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	0	606
Bankmedel	1 217 535	1 213 368
Transaktionskonto	421 892	601 576
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 639 428</b>	<b>1 815 550</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	2 735 531	2 807 611
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 080	-72 080
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 663 451</b>	<b>2 735 531</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,04%	Löst	0	500 000	500 000	0
STADSHYPOTEK	1,65%	2020-10-30	696 000	0	24 000	672 000
STADSHYPOTEK	1,67%	2021-01-30	922 066	0	21 196	900 870
STADSHYPOTEK	1,04%	2023-10-30	1 189 545	0	26 884	1 162 661
<b>Summa</b>			<b>2 807 611</b>	<b>500 000</b>	<b>572 080</b>	<b>2 735 531</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 72 080 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 288 320 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 375 131 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 19 Leverantörsskulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	82 878	60 351
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>82 878</b>	<b>60 351</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	4 188	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	27 612	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	332	0
Debiterad preliminärskatt	-21 472	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>10 660</b>	<b>0</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 030	2 030
Skuld för moms	1 525	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	8 553
Skulder för löneavdrag	0	-2 196
Avräkning hyror och avgifter	17 000	-1 590
Clearing	0	-180
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>20 555</b>	<b>6 617</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 300	8 719
Upplupna räntekostnader	3 186	3 876
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 364	0
Upplupna elkostnader	6 953	3 561
Upplupna värmekostnader	13 750	9 977
Upplupna kostnader för renhållning	4 434	0
Upplupna revisionsarvoden	13 500	9 250
Upplupna styrelsearvoden	27 750	27 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 567	115 415
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>201 029</b>	<b>178 548</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	6 365 900	6 365 900

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat 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 2020-11-09

Ort och datum

Björn Kallin

Björn Kallin

Kristina Larsson

Kristina Larsson

Per-Olov Johannesen

Per-Olov Johannesen

Mayvor Nilsson

Mayvor Nilsson

Kurt Hedlund

Kurt Hedlund

Jan Bladfält

Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-04

Monika Lindgren

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 4, org. nr 798200-0890

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 4 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 utvärderar, 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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, förfälskning, 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.

## 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 4 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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

4 december 2020

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett 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, fastighetservice 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 planliga 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.

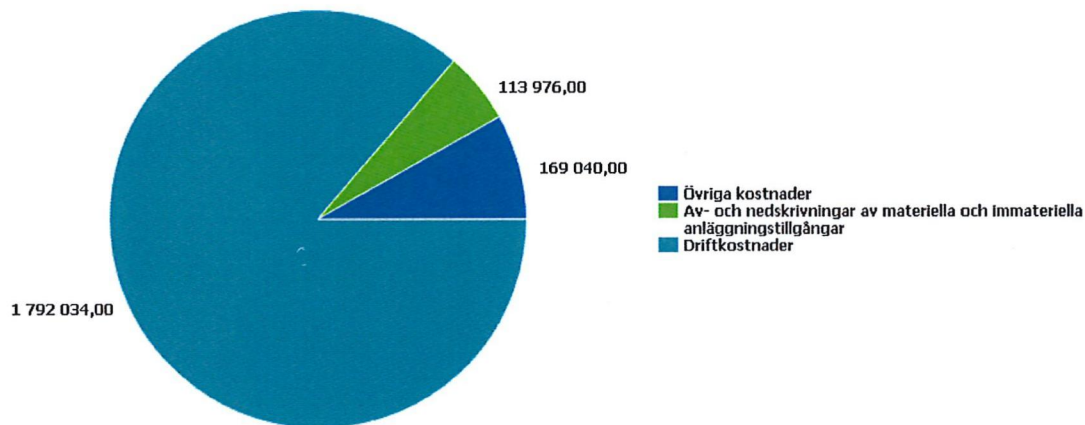
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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

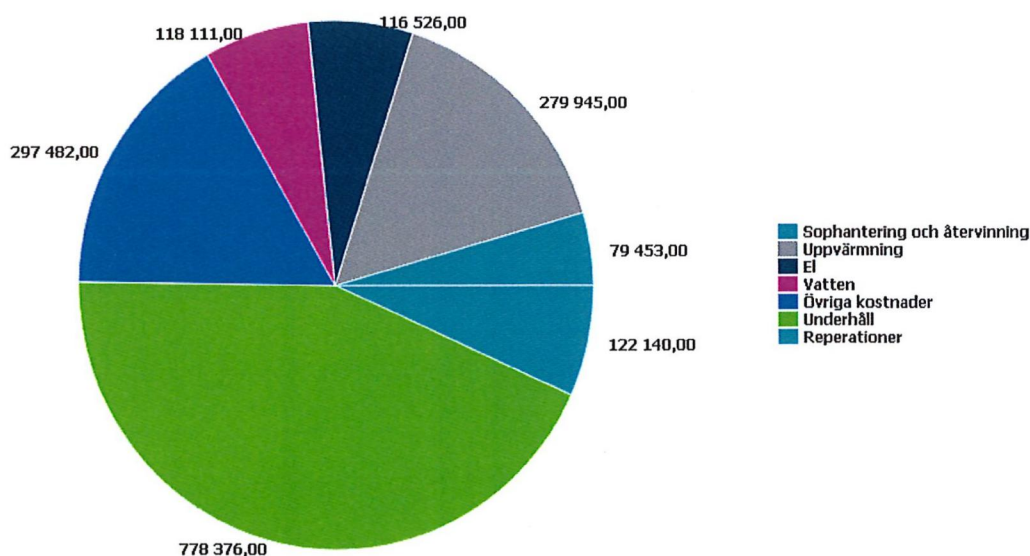
Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 792 034	975 022
Övriga externa kostnader	63 566	30 401
Personalkostnader	64 829	71 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	113 976	113 976
Finansiella poster	40 645	29 920
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 075 050</b>	<b>1 220 542</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	186 788	184 222
Serviceavtal	5 991	5 808
Obligatoriska besiktningkostnader	0	6 875
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 604	0
Snö- och halkbekämpning	15 353	28 357
Rep bostäder utg för köpta tj	19 274	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	25 555	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	663
Rep installationer utg för köpta tj	4 614	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 098	1 533
Rep install utg för köpta tj Ventilation	571	0
Rep huskropp utg för köpta tj	3 780	0
Rep markytor utg för köpta tj	4 200	0
Övriga Reparationer	10 390	56 734
Vattenskador	51 657	44 914
UH bostäder utg för köpta tj	11 946	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 368	0
UH installationer utg för köpta tj	11 965	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	752 686	0
Underhåll Övrigt	413	0
Fastighetsel	116 526	127 053
Fjärrvärme	279 945	226 854
Vatten	118 111	121 393
Sophämtning	79 453	76 638
Fastighetsförsäkring	18 671	17 302
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33 204	33 048
Fastighetsskatt	27 612	27 612
Förbrukningsinventarier	3 539	1 250
Förbrukningsmaterial	2 720	14 764
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 792 034</b>	<b>975 022</b>



---

# Riksbyggens Brf Kalixhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggens Brf Kalixhus nr 4 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](http://www.riksbyggen.se)

