

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RBF Kalixhus nr 4
Org nr: 798200-0890



HE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



R

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1968-07-08. Nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år som då hade höga underhållskostnader för stambytet.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 441 % till 250 %. Kommande Verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla X antal lån som klassificeras som kortfristiga skulder. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga skulder har förändrats under året från 441 % till 836 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 114 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 14 i Kalix. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 6 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1970. Fastighetens adress är Floragatan 14 i Kalix.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal p-platser	26	
Antal garage	0	

Total tomtarea 3 349 m²

Total bostadsarea 1 671 m²

Total lokalarea 27 m²

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 155 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 13 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

9

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Kallin	Ordförande	2021
Kristina Larsson	Sekreterare	2022
Per-Olof Johannessen	Vice ordförande	2021
Kurt Hedlund	Ledamot	2021
Tage Savilahti	Ledamot	2022, avflyttad 2021
Erik Kallin	Ers. Tage Savilahti	Från 2021
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mayvor Nilsson	Suppleant	2022
Erik Kallin	Suppleant	2022
Monica Ström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 512 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020-2021	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	1 405	1 411	1 419	1 398	1 402
Resultat efter finansiella poster	113	-622	242	341	-704
Soliditet %	46	38	41	37	26
Lividitet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	250	441	587	484	162
Lividitet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	836	441	587	484	162
Årsavgiftnivå för bostäder, kr/m2	512	457	451	445	440
Lån, kr/m2	1 569	1 611	1 653	1 696	1 738

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	84 964	350 026	34 937	2 094 524	-71 211	-621 950
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-621 950	621 950
Reservering underhållsfond				13 000	-13 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 705	532 487				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						112 647
Vid årets slut	86 669	882 513	34 937	2 107 524	-706 161	112 647

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-693 161
Årets resultat	112 647
Årets fondavsättning enligt underhållsplanen	-13 000
Summa	-593 514

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 593 514**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 404 588	1 410 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 890	42 229
Summa rörelseintäkter		1 447 478	1 453 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 121 346	-1 792 034
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 047	-63 566
Personalkostnader	Not 6	-7 078	-64 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-113 976	-113 976
Summa rörelsekostnader		-1 319 447	-2 034 405
Rörelseresultat		128 031	-581 305
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 864	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 771	1 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-32 019	-42 030
Summa finansiella poster		-15 384	-40 645
Resultat efter finansiella poster		112 647	-621 950
Årets resultat		112 647	-621 950

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 966 504	3 080 480
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 966 504	3 080 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	134 000	134 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		134 000	134 000
Summa anläggningstillgångar		3 100 504	3 214 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 391	4 615
Övriga fordringar	Not 15	10 171	14 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	49 562	49 061
Summa kortfristiga fordringar		64 124	68 035
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 245 296	1 639 428
Summa kassa och bank		2 245 296	1 639 428
Summa omsättningstillgångar		2 309 420	1 707 462
Summa tillgångar		5 409 925	4 921 943

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	969 182	434 990	
Reservfond	34 937	34 937	
Fond för yttre underhåll	2 107 524	2 094 524	
Summa bundet eget kapital	3 111 643	2 564 451	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-706 161	-71 211	
Årets resultat	112 647	-621 950	
Summa fritt eget kapital	-593 514	-693 161	
Summa eget kapital	2 518 129	1 871 290	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 967 451	2 663 451
Summa långfristiga skulder		1 967 451	2 663 451
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	696 000	72 080
Leverantörsskulder	Not 19	51 919	82 878
Skatteskulder	Not 20	3 974	10 660
Övriga skulder	Not 21	7 962	20 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	164 490	201 029
Summa kortfristiga skulder		924 345	387 202
Summa eget kapital och skulder	5 409 925	4 921 943	

W

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. 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	65
Inventarier	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

W

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	855 369	763 472
Hyror, bostäder	370 166	438 501
Hyror, lokaler	18 000	18 000
Hyror, p-platser	75 840	73 234
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-47 239	-9 345
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 000	-18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 611	-4 495
Bränsleavgifter, bostäder	115 201	104 419
Elavgifter	41 862	45 085
Summa nettoomsättning	1 404 588	1 410 871

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	32 400	31 860
Övriga ersättningar	6 367	3 171
Fakturerade kostnader	2 985	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	1 140	7 018
Summa övriga rörelseintäkter	42 890	42 229

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	0	-778 376
Reparationer	-155 475	-122 140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 612	-27 612
Försäkringspremier	-20 393	-18 671
Kabel- och digital-TV	-33 444	-33 204
Återbäring från Riksbyggen	2 800	0
Serviceavtal	0	-5 991
Obligatoriska besiktningar	-4 492	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 848	-3 604
Snö- och halkbekämpning	-6 125	-15 353
Statuskontroll	-4 570	0
Förbrukningsinventarier	-10 562	-6 259
Vatten	-147 271	-118 111
Fastighetsel	-110 972	-116 526
Uppvärmning	-250 318	-279 945
Sophantering och återvinning	-80 778	-79 453
Förvaltningsarvode drift	-267 286	-186 788
Summa driftskostnader	-1 121 346	-1 792 034

h

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-6 326	0
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-5 572	-6 844
Kreditupplysningar	-2 984	-1 975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 681	-2 819
Representation	-399	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-606
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-21 535	-32 396
Summa övriga externa kostnader	-77 047	-63 566

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-27 974
Styrelsearvoden	-9 415	-8 000
Sammanträdesarvoden	0	-18 460
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 290	-1 290
Sociala kostnader	1 047	-9 105
Summa personalkostnader	-7 078	-64 829

Vändning av fg. års reservering är gjord för styrelsearvoden mm. Därmed kan värdet vara missvisande i resultatet.

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-113 976	-113 976
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-113 976	-113 976

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	12 864	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 864	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 653	1 340
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	45
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 771	1 385

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-32 004	-42 030
Övriga räntekostnader	-15	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-32 019	-42 030

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 445 633	6 445 633
Mark	100 000	100 000
	6 545 633	6 545 633
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 545 633	6 545 633

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 465 153	-3 351 177
	-3 465 153	-3 351 177

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-113 976	-113 976
	-113 976	-113 976

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 579 129	-3 465 153
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	2 966 504	3 080 480
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 866 504	2 980 480
Mark	100 000	100 000

Taxeringsvärden

Bostäder	8 974 000	8 974 000
Lokaler	69 000	69 000

Totalt taxeringsvärde

	9 043 000	9 043 000
--	------------------	------------------

varav byggnader

	<i>7 252 000</i>	<i>7 252 000</i>
--	------------------	------------------

varav mark

	<i>1 791 000</i>	<i>1 791 000</i>
--	------------------	------------------



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	166 939	166 939
Installationer	75 712	75 712
	242 651	242 651
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	242 651	242 651
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-166 939	-166 939
Installationer	-75 712	-75 712
	-242 651	-242 651
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-166 939	-166 939
Installationer	-75 712	-75 712
	-242 651	-242 651
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-242 651	-242 651
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	134 000	134 000
	134 000	134 000
<i>268 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening Riksbyggen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 391	4 615
	4 391	4 615

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	10 171	14 359
	10 171	14 359

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 234	6 246
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 500	20 289
Förutbetald vattenavgift	11 697	10 200
Förutbetald renhållning	3 301	3 218
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 782
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 790	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 041	6 326
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 562	49 061

Not 17 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	1 221 188	1 217 535
Transaktionskonto	1 024 108	421 892
Summa kassa och bank	2 245 296	1 639 428

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	2 663 451	2 735 531
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-648 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 000	-72 080
Långfristig skuld vid årets slut	1 967 451	2 663 451

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-10-30	672 000,00	0,00	24 000,00	648 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2023-10-30	1 162 661,00	0,00	26 884,00	1 135 777,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-01-30	900 870,00	0,00	21 196,00	879 674,00
Summa			2 735 531,00	0,00	72 080,00	2 663 451,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 48 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 2 015 451 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	51 919	82 878
Summa leverantörsskulder	51 919	82 878

Not 20 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	4 203	4 188
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	27 612	27 612
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	332
Debiterad preliminärskatt	-27 841	-21 472
Summa skatteskulder	3 974	10 660

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 030	2 030
Skuld för moms	9 907	1 525
Avräkning hyror och avgifter	0	17 000
Clearing	-3 975	0
Summa övriga skulder	7 962	20 555

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	6 300
Upplupna räntekostnader	1 546	3 186
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 364
Upplupna elkostnader	7 194	6 953
Upplupna värmekostnader	15 833	13 750
Upplupna kostnader för renhållning	3 462	4 434
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 500
Upplupna styrelsearvoden	0	27 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 455	108 567
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 490	201 029

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	6 365 900	6 365 900

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Kalix 2021-11-10

Ort och datum

Björn Kallin

Björn Kallin

Kristina Larsson

Kristina Larsson

Per-Olof Johannessen

Per-Olof Johannessen

Erik Kallin

Erik Kallin

Kurt Hedlund

Kurt Hedlund

Jan Bladfält

Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats *19 november 2021*

Monika Lindgren

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalixhus nr 4 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

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

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

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

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 RBF Kalixhus nr 4 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 räkenskaperna. 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 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

19 november 2021

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 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 företags kontroll om händelserna kommer att inträffa.

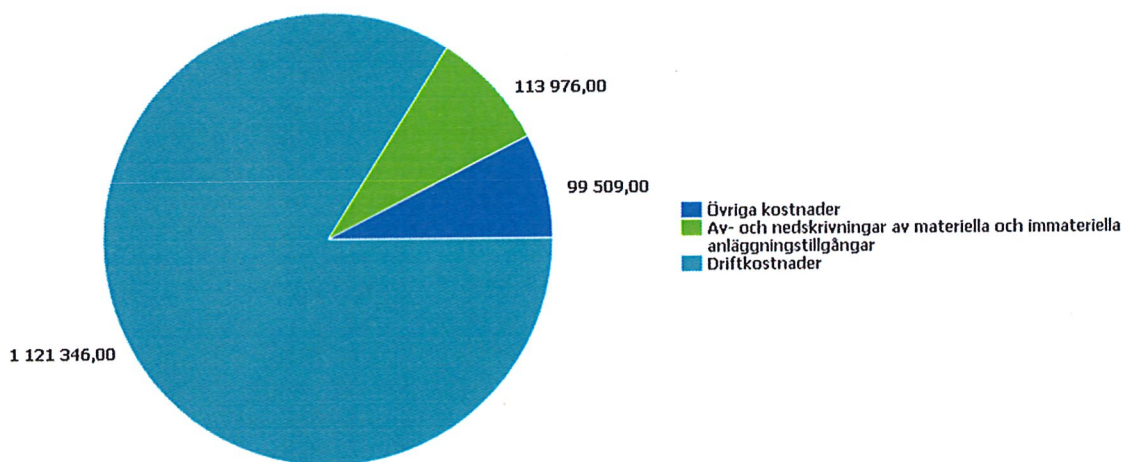
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

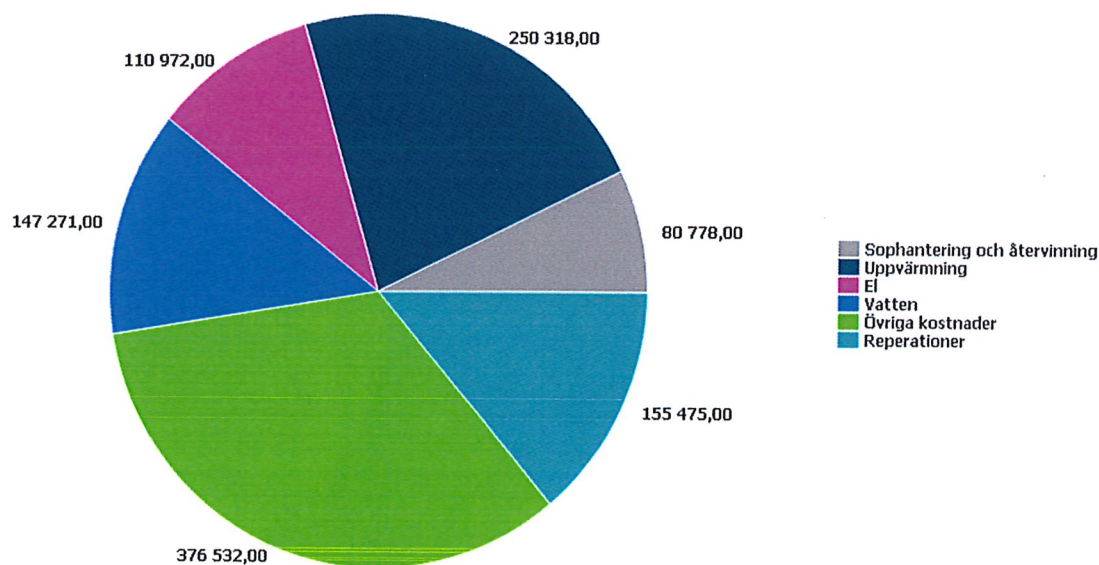
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 121 346	1 792 034
Övriga externa kostnader	77 047	63 566
Personalkostnader	7 078	64 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	113 976	113 976
Finansiella poster	15 384	40 645
Summa kostnader	1 334 831	2 075 050



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	264 911	186 788
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2 375	0
Rabatt/återbäring från RB	-2 800	0
Serviceavtal	0	5 991
Obligatoriska besiktningkostnader	4 492	0
Statuskontroll	4 570	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 848	3 604
Snö- och halkbekämpning	6 125	15 353
Rep bostäder utg för köpta tj	6 782	19 274
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	6 390	0
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	23 254	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8 433	25 555
Rep installationer utg för köpta tj	1 023	4 614
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	17 480	2 098
Rep install utg för köpta tj Värme	1 023	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	571
Rep huskropp utg för köpta tj	9 975	3 780
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	511	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	4 200
Övriga Reparationer	5 632	10 390
Vattenskador	74 972	51 657
UH bostäder utg för köpta tj	0	11 946
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1 368
UH installationer utg för köpta tj	0	11 965
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	752 686
Underhåll Övrigt	0	413
Fastighetsel	110 972	116 526
Fjärrvärme	250 318	279 945
Vatten	147 271	118 111
Sophämtning	80 778	79 453
Fastighetsförsäkring	20 393	18 671
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33 444	33 204
Fastighetsskatt	27 612	27 612
Förbrukningsinventarier	9 494	3 539
Förbrukningsmaterial	1 068	2 720
Summa driftkostnader	1 121 346	1 792 034

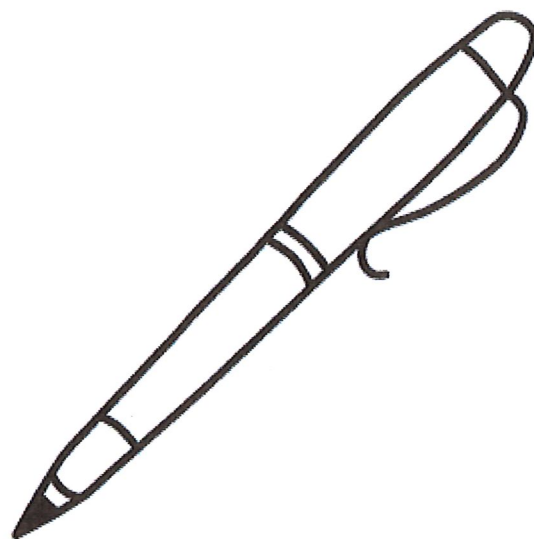


Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-08-31	2020-08-31
BOA	1 671 kr/kvm	1 671 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20	20
El	0	0
Fastighetsel	66	70
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	17	17
Fjärrvärme	150	168
Förbrukningsinventarier	6	2
Förbrukningsmaterial	1	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	3	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	0
Rep bostäder utg för köpta tj	4	12
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	4	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	15
Rep huskropp utg för köpta tj	6	2
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	3
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	14	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	3
Serviceavtal	0	4
Snö- och halkbekämpning	4	9
Sophämtning	48	48
Statuskontroll	3	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	7
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
UH installationer utg för köpta tj	0	7
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	450
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	88	71
Vattenskador	45	31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	159	112
Övriga Reparationer	3	6
Övriga utgifter för köpta tjänster	3	2
Summa driftkostnader	671,06	1 072,43

Styrelsens ord

<Ange text här>



RBF Kalixhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalixhus nr 4 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



