

# Årsredovisning

Riksbyggen Brf  
Kalixhus nr 5  
Org nr: 798200-1096

2023-09-01 – 2024-08-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Kalixhus nr 5 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen 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 1 294 898 kr. Föreningen har sitt säte i Kalix Kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-01-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-25.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter, lägre underhållskostnader och extraordinära kostnader i samband med byte av redovisningsprincip till K3 föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 59% till 9%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 113 % till 111 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 154 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 15 i Kalix Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1972. Fastighetens adress är Floragatan 12 i Kalix.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	10	
2 rum och kök	10	
3 rum och kök	10	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	11	Carport-plats med el
Antal p-platser	14	P-plats med el

Total tomtarea	2 616 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 842 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	11 308 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 308 000 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 49 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 60 tkr per år för de närmaste 30 åren, exklusive ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 60 tkr.

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	9 750

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Bäckström	Ordförande	2026
Monica Bäckström	Sekreterare	2025
Stefan Moosberg	Vice ordförande	2026
Monica Wallgren	Ledamot	2025
Maritha Nordström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mårten Rönnqvist	Suppleant	2025
Reijo Lämsä	Suppleant	2026
Jan Bladfält	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lindgren, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Eina Frimodig	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Johansson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Johansson	2025
Siv Larsson	2025

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 10 % och 2024-01-01 då avgifterna höjdes med ytterligare 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2025-01-01. Från 2024-09-01 införs en ny avgift för kollektiv Kabel-TV med 115 kr/mån. Från 2025-01-01 höjs även värmeavgiften med 5 % och hyra för bilplatser höjs med 150 kr/mån.

Årsavgifterna 2024 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 506	1 343	1 298	1 251	1 218
Resultat efter finansiella poster*	-133	-416	-3 098	47	192
Soliditet %*	17	18	-11	74	65
Likviditet %	9	59	216	178	905
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	93	94	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	772	687	660	645	640
Energikostnad kr/kvm*	241	236	195	193	187
Sparande kr/kvm*	89	39	51	111	152
Skuldsättning kr/kvm*	3 614	3 696	3 778	263	491
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 614	3 696	3 778	263	491
Räntekänslighet %*	4,7	5,4	5,7	0,4	0,8

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

*I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.*

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 984	0	18 422	1 309 717	511 459	-415 888
Disposition enl. årsstämmobeslut					-415 888	415 888
Reservering underhållsfond				60 000	-60 000	
Årets resultat						-132 933
Vid årets slut	127 984	0	18 422	1 369 717	35 571	-132 933

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	95 571
Årets resultat	-132 933
Årets fondreservering enligt stadgarna	-60 000
<b>Summa</b>	<b>-97 362</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 97 362

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 505 645	1 343 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 693	4 131
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 535 338</b>	<b>1 347 308</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-782 169	-1 151 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 252	-25 734
Personalkostnader	Not 6	-45 250	-47 883
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-286 736	-260 681
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-111 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 480 408</b>	<b>-1 597 159</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>54 931</b>	<b>-249 851</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	1 144	20 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-189 008	-186 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 864</b>	<b>-166 037</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-132 933</b>	<b>-415 888</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-132 933</b>	<b>-415 888</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 12	7 842 226	8 125 938
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	5 797	8 821
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>7 848 023</strong>	<strong>8 134 759</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	15 000	15 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>15 000</strong>	<strong>15 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>7 863 023</strong>	<strong>8 149 759</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-859	-977
Övriga fordringar	Not 16	4 055	3 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	155 551	51 205
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>158 747</strong>	<strong>53 418</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 18	473 715	465 804
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>473 715</strong>	<strong>465 804</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>632 462</strong>	<strong>519 222</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>8 495 484</strong>	<strong>8 668 980</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	127 984	127 984
Reservfond	18 422	18 422
Fond för yttre underhåll	1 369 717	1 309 717
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 516 123</b>	<b>1 456 123</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	35 571	511 459
Årets resultat	-132 933	-415 888
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-97 362</b>	<b>95 571</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 418 761</b>	<b>1 551 694</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 231 501
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>6 231 501</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	575 836
Leverantörsskulder	93 654	20 580
Skatteskulder	Not 20	7 381
Övriga skulder	Not 21	19 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	262 113
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 076 724</b>	<b>885 785</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 495 484</b>	<b>8 668 980</b>





# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	54 931	-249 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	286 736	260 681
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		111 540
	<b>341 667</b>	<b>122 370</b>
Erhållen ränta	2 704	23 692
Erlagd ränta	-189 715	-192 802
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>154 655</b>	<b>-46 740</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-106 888	10 919
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	110 980	-37 835
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>158 747</b>	<b>-26 916</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-6 614 111
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-6 614 111</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-150 836	-150 836
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 836</b>	<b>-150 836</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	7 911	-6 791 863
Likvida medel vid årets början	465 804	7 257 667
Likvida medel vid årets slut	473 715	465 804
Kassa och Bank BR	473 715	465 804



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, balkonger	Komponent	35
Byggnader, dörrar	Komponent	28
Byggnader, elinstallationer	Komponent	40
Byggnader, entrépartier	Komponent	29
Byggnader, fasader	Komponent	50
Byggnader, fönster	Komponent	54
Byggnader, hiss	Komponent	30
Byggnader, stomme	Komponent	50
Byggnader, specialanpassningar	Komponent	10
Byggnader, byggnadsinventarier	Komponent	10
Byggnader, tak	Komponent	40
Byggnader, tvättstugeutrustning	Komponent	20
Byggnader, vatten och avlopp	Komponent	45
Byggnader, ventilation	Komponent	14
Byggnader, värmesystem	Komponent	37
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 260 022	1 129 137
Hyror, p-platser	88 920	88 332
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 758	-10 272
Bränsleavgifter, bostäder	119 014	96 544
Elavgifter	43 447	39 436
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 505 645</b>	<b>1 343 177</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	4 752	2 626
Erhållna skadestånd	24 081	0
Övriga rörelseintäkter	860	1 505
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>29 693</b>	<b>4 131</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-9 750	-115 122
Reparationer	-49 070	-24 591
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 924	-33 924
Försäkringspremier	-42 258	-36 228
Kabel- och digital-TV	-44 720	-47 549
Återbäring från Riksbyggen	400	3 000
Serviceavtal	-4 865	-15 520
Obligatoriska besiktningar	-13 819	-2 696
Övriga utgifter, köpta tjänster	-594	0
Snö- och halkbekämpning	-28 063	-30 659
Förbrukningsinventarier	-8 402	-6 313
Vatten	-109 725	-141 891
Fastighetsel	-169 806	-167 438
Uppvärmning	-164 055	-125 256
Sophantering och återvinning	-103 517	-77 692
Förvaltningsarvode drift	0	-329 442
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-782 169</b>	<b>-1 151 321</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-294 879	0
Lokalkostnader	-350	-350
Arvode, yrkesrevisorer	-35 000	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 550	-3 356
Kreditupplysningar	-156	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 865	-3 938
Telefon och porto	0	-479
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-53
Medlems- och föreningsavgifter	-6 000	0
Bankkostnader	-2 156	-2 545
Övriga externa kostnader	-22 295	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-366 252</b>	<b>-25 734</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Sammanträdesarvoden	-18 800	-15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 180	-24 180
Sociala kostnader	-2 270	-8 103
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-45 250</b>	<b>-47 883</b>

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-283 712	-250 207
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 024	-10 474
<b>Summa avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-286 736</b>	<b>-260 681</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-111 540
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-111 540</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	300
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>300</b>



**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 099	14 388
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 855
Övriga ränteintäkter	45	41
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 144</b>	<b>20 284</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-189 008	-186 621
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-189 008</b>	<b>-186 621</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 242 697	3 628 586
Mark	90 200	90 200
	<b>10 332 897</b>	<b>3 718 786</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (tak och fasad)	0	7 060 000
	<b>0</b>	<b>7 060 000</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader (tak och fasad)	0	-445 889
	<b>0</b>	<b>-445 889</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 332 897</b>	<b>10 332 897</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 206 959	-2 291 101
	<b>-2 206 959</b>	<b>-2 291 101</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-283 712	-250 207
	<b>-283 712</b>	<b>-250 207</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 490 671</b>	<b>-2 541 308</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter (tak och fasad)	0	-334 349
	<b>0</b>	<b>-334 349</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 842 226</b>	<b>8 125 938</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	7 752 026	8 035 738
Mark	90 200	90 200



## Taxeringsvärden

Bostäder	11 308 000	11 308 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>11 308 000</b>	<b>11 308 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 308 000</i>	<i>2 308 000</i>

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	145 872	145 872
	<b>145 872</b>	<b>145 872</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	-137 051	-126 576
	<b>-137 051</b>	<b>-126 576</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 821</b>	<b>19 296</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	140 075	137 051
	<b>140 075</b>	<b>137 051</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 797</b>	<b>8 821</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	5 797	8 821

## Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<i>30 st Garantikapitalbevis a 500 kr i intresseforening Riksbyggen</i>		

## Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-859	-977
	<b>-859</b>	<b>-977</b>

## Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	3 295	3 190
Momsfordringar	760	0
	<b>4 055</b>	<b>3 190</b>





**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	753	2 312
Förutbetalda försäkringspremier	14 926	12 529
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 179	28 685
Förutbetald kabel-tv-avgift	410	410
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 283	7 269
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>155 551</b>	<b>51 205</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	33 096	30 576
Transaktionskonto	440 618	435 228
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>473 715</b>	<b>465 804</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	6 656 501	6 807 337
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 656 501	-575 836
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 231 501</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2024-12-01	3 128 337,00	0,00	64 836,00	3 063 501,00
STADSHYPOTEK	5,03%	2025-02-03	445 000,00	0,00	20 000,00	425 000,00
STADSHYPOTEK	3,67%	2025-06-01	3 234 000,00	0,00	66 000,00	3 168 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 807 337,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 836,00</b>	<b>6 656 501,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 836 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 836 kr årligen

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek tre lån om 6 656 501 kr (inklusive nästa års amortering 150 836 kr) som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 20 Skatteskulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	2 376	7 381
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	33 924	0
Debiterad preliminärskatt	-34 199	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 101</b>	<b>7 381</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 651	20 601
Skuld för moms	0	-726
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>19 651</b>	<b>19 875</b>



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 500	14 384
Upplupna räntekostnader	20 803	21 510
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 564	0
Upplupna elkostnader	8 260	7 993
Upplupna vattenavgifter	16 386	19 758
Upplupna värmekostnader	8 440	6 511
Upplupna kostnader för renhållning	17 440	9 995
Upplupna revisionsarvoden	50 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	45 780	45 780
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 065
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 644	113 118
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>304 817</b>	<b>262 113</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	7 287 700	7 287 700

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Kalix 2024-

\_\_\_\_\_  
Nina Bäckström

\_\_\_\_\_  
Monica Wallgren

\_\_\_\_\_  
Monica Bäckström

\_\_\_\_\_  
Stefan Moosberg

\_\_\_\_\_  
Maritha Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Monika Lindgren, KPMG AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Eina Frimodig  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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.

## 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 motsvaras 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 ränteutgifter 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 20,6 procent.

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

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

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



#### Underhållsplan

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

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

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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





---

# Riksbyggen Brf Kalixhus nr 5

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen Brf  
Kalixhus nr 5 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](http://www.riksbyggen.se)





# Verification

Transaction 09222115557536691805

## Document

Årsredovisning 2024-08-31 Kalixhus nr 5\_v2

Main document

24 pages

Initiated on 2025-01-15 21:58:19 CET (+0100) by Daniel Gardelin (DG)

Gardelin (DG)

Finalised on 2025-01-20 15:45:10 CET (+0100)

## Initiator

Daniel Gardelin (DG)

Riksbyggen

daniel.gardelin@riksbyggen.se

## Signatories

Nina Bäckström (NB)

ninja67@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NINA VERONICA BÄCKSTRÖM"

Signed 2025-01-15 22:35:02 CET (+0100)

Monica Wallgren (MW)

monicawallgren52@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Gunnel Monica Margareta Wallgren"

Signed 2025-01-16 22:46:14 CET (+0100)

Monica Bäckström (MB)

monica.backstrom62@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ella Monica Bäckström"

Signed 2025-01-16 10:29:37 CET (+0100)

Stefan Moosberg (SM)

stefanmoosberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN MOOSBERG"

Signed 2025-01-15 23:46:37 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557536691805

Eina Frimodig (EF)  
*eina@bahnhof.se*



*The name returned by Swedish BankID was "EINA IRENE FRIMODIG"*  
*Signed 2025-01-16 23:02:49 CET (+0100)*

Monica Lindgren (ML)  
*monika.lindgren@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "MONIKA LINDGREN"*  
*Signed 2025-01-20 15:45:10 CET (+0100)*

Maritha Nordström (MN)  
*maritha.nordstrom@riksbyggen.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Ingegärd Maritha Nordström"*  
*Signed 2025-01-16 07:28:47 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 5, org. nr 798200-1096

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 5 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 11-11 i detta dokument.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 5 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG

Eina Frimodig  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557536692103

## Document

**Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Kalixhus nr 5**

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-01-15 22:04:52 CET (+0100) by Daniel Gardelin (DG)*

*Gardelin (DG)*

*Finalised on 2025-01-20 15:46:11 CET (+0100)*

## Initiator

**Daniel Gardelin (DG)**

Riksbyggen

*daniel.gardelin@riksbyggen.se*

## Signatories

**Monica Lindgren (ML)**

*monika.lindgren@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "MONIKA LINDGREN"*

*Signed 2025-01-20 15:46:11 CET (+0100)*

**Eina Frimodig (EF)**

*eina@bahnhof.se*



*The name returned by Swedish BankID was "EINA IRENE FRIMODIG"*

*Signed 2025-01-15 22:13:38 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

