

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Kalixhus nr 2
Org nr: 798200-0577

2023-09-01 – 2024-08-31



✓

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kalixhus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret 2023-09-01 till
2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Kalix kommun.

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 1959-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2016-04-04.

Årets resultat blev sämre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för avskrivningar, till följs av investeringar. De högre avskrivningskostnaderna är till följd av att föreningen gått över till att tillämpa så kallad komponentavskrivning.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 26%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 170 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 11 i Kalix Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 41 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Centrumvägen 33-35 i Kalix.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	9
Antal p-platser	24

Dessutom tillkommer

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	18
3 rum och kök	14

W

Total tomtarea	4 295 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 368 m ²
Lokaler hyresrätt	138 m ²
Årets taxeringsvärde	14 407 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 407 000 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 127 tkr och planerat underhåll för 0 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 aktuella 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 1300 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Nilsson	Ordförande	2026
Katarina Laakakoski	Sekreterare	2026
Ulf Eriksson	Vice ordförande	2026
Joakim Henriksson	Ledamot	Avgått
Anna-Lena Angeria	Ledamot	2026
Börje Karlsson	Ledamot	2025
Josefine Larsson Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Dederling	Suppleant	2026
Jan Bladfält	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Jonny Häggström	Förtroendevald revisor	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 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes i två omgångar 10%+5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-02-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 404 kr/m²/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

WJ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2 485	2 045	1 972	1 912	1 805
Resultat efter finansiella poster	-315	-206	46	-267	-128
Soliditet %	21	20	38	37	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	82	95	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 004	845	789	770	726
Energikostnad kr/kvm	388	338	305	325	295
Sparande kr/kvm	71	86	104	27	46
Skuldsättning kr/kvm	3 896	3 975	1 922	1 964	2 006
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 921	4 000	1 934	1 976	2 019
Räntekänslighet %	3,9	4,7	2,5	2,6	2,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Föreningen har tillämpat en annan fördelning mellan nettoomsättning och rörliga intäkter, där kabel-tv och övriga ersättningar medräknas i nettoomsättningen.

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har genomfört ett stort projekt, vilket gjort att föreningen gått över till att tillämpa komponentavskrivning. Det gör att föreningen har högre avskrivningskostnader. Samtidigt har föreningen en negativ utveckling av kassalikviditeten under året, som är en direkt konsekvens av omfattande investering. Föreningen har för att säkerställa en god likviditet, negativt resultat till trots, ökat årsavgifterna i omgångar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Reserv- fond	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	118 672	24 593	493 652	3 723 465	-1 238 477	-206 385
Disposition enl. årsstämmobeslut					-206 385	206 385
Reservering underhållsfond				1 300 000	-1 300 000	
Årets resultat						-315 032
Vid årets slut	118 672	24 593	493 652	5 023 465	-2 744 862	-315 032

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 444 863
Årets resultat	-315 032
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 300 000
Summa	-3 059 895

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 059 895

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 485 269	2 044 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 359	67 321
Summa		2 487 628	2 112 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 226	-1 744 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 788	-48 429
Personalkostnader	Not 6	-32 640	-39 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-485 219	-324 683
Summa rörelsekostnader		-2 400 873	-2 157 365
Rörelseresultat		86 755	-45 339
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 180
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 136	52 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-452 922	-214 228
Summa finansiella poster		-401 787	-161 046
Resultat efter finansiella poster		-315 032	-206 385
Årets resultat		-315 032	-206 385

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 603 095	4 783 910
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	17 619	22 024
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	5 050 000
Summa materiella anläggningstillgångar		10 620 714	9 855 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	59 000	59 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 000	59 000
Summa anläggningstillgångar		10 679 714	9 914 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 677	677
Övriga fordringar	Not 15	11 081	9 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	179 144	77 722
Summa kortfristiga fordringar		192 902	88 212
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 628 887	4 423 292
Summa kassa och bank		1 628 887	4 423 292
Summa omsättningstillgångar		1 821 790	4 511 504
Summa tillgångar		12 501 504	14 426 438

✓

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	612 324	612 324
Reservfond	24 593	24 593
Fond för yttre underhåll	5 023 465	3 723 465
Summa bundet eget kapital	5 660 382	4 360 382
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 744 863	-1 238 477
Årets resultat	-315 032	-206 385
Summa ansamlad förlust	-3 059 895	-1 444 863
Summa eget kapital	2 600 487	2 915 519
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	899 260
Summa långfristiga skulder	0	899 260
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 588 582
Leverantörsskulder	138 829	1 524 252
Skatteskulder	2 668	9 510
Övriga skulder	Not 19	58 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	431 221
Summa kortfristiga skulder	9 901 017	10 611 658
Summa eget kapital och skulder	12 501 504	14 426 438

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	86 755	-45 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	485 219	324 683
	571 974	279 344
Erhållen ränta	55 729	20 111
Erlagd ränta	-448 084	-162 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179 619	137 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-109 284	21 869
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 426 930	1 569 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 356 595	1 728 514
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-6 300 000	0
Investeringar i pågående byggnation	5 050 000	-5 050 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 250 000	-5 050 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-187 810	-99 604
Upptagna lån	0	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 810	4 900 396
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 794 405	1 578 910
Likvida medel vid årets början	4 423 292	2 844 383
Likvida medel vid årets slut	1 628 887	4 423 292
Kassa och Bank BR	1 628 887	4 423 292

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. Föreningen har tillämpat en annan fördelning mellan nettoomsättning och rörliga intäkter, där kabel-tv och övriga ersättningar medräknas i nettoomsättningen.

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
Byggnadskomponenter	Linjär	8-59
Installationer	Linjär	20

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	1 916 345	1 684 047
Hyror, lokaler	10 800	10 800
Hyror, garage	56 586	47 598
Hyror, p-platser	69 026	48 575
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 800	-10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 997	-1 980
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 300	-7 643
Bränsleavgifter, bostäder	312 978	224 310
Elavgifter	105 953	49 798
Kabel-tv-avgifter	47 232	0
Övriga ersättningar	8449	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Summa nettoomsättning	2 485 269	2 044 705

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	0	47 232
Övriga ersättningar	0	14 712
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Övriga rörelseintäkter	2 359	5 382
Summa övriga rörelseintäkter	2 359	67 321

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-87 080
Reparationer	-126 752	-145 758
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 453	-44 453
Försäkringspremier	-38 487	-33 054
Kabel- och digital-TV	-53 072	-49 196
Återbäring från Riksbyggen	600	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 631	0
Serviceavtal	-8 486	-10 901
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 654
Snö- och halkbekämpning	-53 123	-42 200
Förbrukningsinventarier	-18 487	-9 277
Vatten	-157 928	-220 619
Fastighetsel	-190 158	-126 459
Uppvärmning	-577 962	-459 156
Sophantering och återvinning	-129 836	-130 373
Förvaltningsarvode drift	-7 452	-383 893
Summa driftskostnader	-1 408 226	-1 744 373

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-404 656	0
Lokalkostnader	-350	0
Resekostnader	0	-3 399
Arvode, yrkesrevisorer	-30 250	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 837	-2 350
Kreditupplysningar	-54	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 681	-13 787
Kontorsmateriel	-3 075	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 200	0
Bankkostnader	-2 023	-7 853
Övriga externa kostnader	-18 663	-5 250
Summa övriga externa kostnader	-474 788	-48 429

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-15 600	-15 600
Sammanträdesarvoden	-13 000	-20 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-1 100
Sociala kostnader	-3 540	-2 679
Summa personalkostnader	-32 640	-39 879

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-480 814	-320 278
Avskrivning Installationer	-4 405	-4 405
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-485 219	-324 683

Not 8 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	1 180
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 180

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	50 931	51 813
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	71
Övriga ränteintäkter	179	117
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 136	52 001



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-452 805	-174 125
Övriga räntekostnader	-117	0
Övriga finansiella kostnader	0	-40 103
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-452 922	-214 228

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 790 600	10 790 600
Mark	110 000	110 000
	10 900 600	10 900 600
Årets anskaffningar		
Omklassifiering pågående arbete	6 300 000	
	6 300 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 200 600	10 900 600

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 116 690	-5 796 412
	-6 116 690	-5 796 412
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-480 814	-320 278
	-480 814	-320 278
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 597 504	-6 116 690
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 603 095	4 783 910

Varav

Byggnader	10 493 095	4 673 910
Mark	110 000	110 000

Taxeringsvärden

Bostäder	14 231 000	14 231 000
Lokaler	176 000	176 000

Totalt taxeringsvärde	14 407 000	14 407 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 412 000</i>	<i>11 412 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 995 000</i>	<i>2 995 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	88 100	88 100
Inventarier och verktyg	4 751	4 751
	92 851	92 851
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	92 851	92 851
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-66 076	-61 671
Inventarier och verktyg	-4 751	-4 751
	-70 827	-66 422
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 405	-4 405
	-4 405	-4 405
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-70 481	-66 076
Inventarier och verktyg	-4 751	-4 751
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 232	-70 827
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 619	22 024
Varav		
Installationer	17 619	22 024



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Ventilation- och värmeprojekt	5 050 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets början	5 050 000	0
Årets anskaffning		
Ventilation- och värmeprojekt	1 250 000	5 050 000
Summa årets anskaffning	1 250 000	5 050 000
Årets omklassificering		
Ventilation- och värmeprojekt	-6 300 000	0
Restvärde vid årets slut	0	5 050 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andelar Riksbyggens intresseförening	59 000	59 000
Summa andra långfristiga fordringar	59 000	59 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	10 069	9 813
Momsfordringar	1 012	0
Summa övriga fordringar	11 081	9 813

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	29 197	33 791
Förutbetalda försäkringspremier	13 526	11 434
Förutbetalt förvaltningsarvode	136 421	32 497
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 144	77 722

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	1 772	3 686
Bankmedel	1 283 700	2 228 921
Transaktionskonto	343 416	2 190 686
Summa kassa och bank	1 628 887	4 423 292

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	9 300 032	9 487 842
Kortfristig skuld	-9 300 032	-8 588 582
Långfristig skuld vid årets slut	0	899 260

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,06%	2024-09-24	3 231 640,00	0,00	64 632,00	3 167 008,00
STADSHYPOTEK	5,06%	2024-09-30	1 006 230,00	0,00	20 124,00	986 106,00
STADSHYPOTEK	4,96%	2024-10-14	1 342 800,00	0,00	20 142,00	1 322 658,00
STADSHYPOTEK	4,98%	2025-04-30	2 985 000,00	0,00	60 000,00	2 925 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-09-01	922 172,00	0,00	22 912,00	899 260,00
Summa			9 487 842,00	0,00	187 810,00	9 300 032

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 187 810 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 187 tkr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 9 300 032 kr (stadshypoteket) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Lån under betalning	-7 572	0
Medlemmarnas reparationsfonder	59 011	59 011
Skuld för moms	0	-917
Summa övriga skulder	51 439	58 094

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	5 482	6 806
Upplupna räntekostnader	60 672	55 834
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 655
Upplupna elkostnader	9 476	9 493
Upplupna vattenavgifter	28 417	34 162
Upplupna värmekostnader	29 876	23 956
Upplupna kostnader för renhållning	23 188	21 441
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	4 238
Upplupna revisionsarvoden	23 000	15 750
Upplupna styrelsearvoden	29 100	30 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	41 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 838	175 436
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408 049	431 221

Not 21 Ställda säkerheter**2024-08-31****2023-08-31**

Företagsinteckning

9 513 000

9 513 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Kalix 9/3-25
Ort och datum

Margareta Nilsson

Margareta Nilsson, ordförande

Ulf Eriksson

Ulf Eriksson

Josefine Larsson Lindström

Josefine Larsson Lindström

Katarina Laakakoski

Katarina Laakakoski

Anna-Lena Angeria

Anna-Lena Angeria

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 mars 2025

Monika Lindgren

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Jonny Häggström

Jonny Häggström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 2, org. nr 798200-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2 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 revisionssed 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 fortllöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Luleå den 26 mars 2025

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Jonny Häggström
Förtroendevald revisor

RBF Kalixhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalixhus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

