

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Kalixhus nr 2
Org nr: 798200-0577



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2019-02-12

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Inga
21. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord 



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 253 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 11 i Kalix Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 41 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Centrumvägen 33-35 i Kalix.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
9	18	14	0	0	0	41

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	9	24

Total bostadsarea: 2 372m²

Total lokalarea: 15m²

Årets taxeringsvärde: 8 991 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 8 991 000 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. *KS*

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 31 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 311 tkr per år för de närmaste 30 åren.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Laakakoski	Ordförande	2019
Nathalie Andersson Sandberg	Ledamot	2019
Roland Silver	Ledamot	2020
Karl-Börje Karlsson	Ledamot	2020
Björn Markström	Ledamot	2020
Marie-Louise Björnström	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Dederling	Suppleant	2019
Lena Öman	Suppleant	2020
Jan Bladfält	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Pääjärvi	Föreningsvald revisor	2019
KPMG	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vivan Söderholm	Revisorsuppleant	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Dederling	Valberedning	2019
Ida Sandberg	Valberedning	2019

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. *HS*

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för det senaste räkenskapsåret uppgick i genomsnitt till 564 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 649	1 635	1 635	1 610	1 617
Resultat efter finansiella poster	54	102	67	28	1
Soliditet	39%	39%	37%	37%	36%
Likviditet	723%	638%	569%	493%	495%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	573	564	565	560	549
Lån, kr/m ²	2 090	2 122	2 155	2 191	2 236

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	118 672	493 652	24 593	2 880 776	-244 250	102 394
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					102 394	-102 394
Reservering underhållsfond				311 000	-311 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 788	4 788	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden					0	
Årets resultat						53 766
Vid årets slut	118 672	493 652	24 593	3 186 988	-448 068	53 766

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-141 855
Årets resultat	53 766
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-311 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 788
Summa	-394 301

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 394 301**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 649 416	1 634 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 973	56 764
Summa rörelseintäkter		1 713 389	1 691 736
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 292 324	-1 225 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 749	-15 698
Personalkostnader	Not 6	-26 568	-25 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-198 939	-206 439
Summa rörelsekostnader		-1 562 580	-1 472 584
Rörelseresultat		150 809	219 152
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 664	5 428
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 711	8 101
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-110 417	-130 286
Summa finansiella poster		-97 043	-116 757
Resultat efter finansiella poster		53 766	102 394
Årets resultat		53 766	102 394 HS

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 882 286	6 076 820
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	44 050	48 455
Summa materiella anläggningstillgångar		5 926 336	6 125 275
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	59 000	59 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 000	59 000
Summa anläggningstillgångar		5 985 335	6 184 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		332	3 919
Övriga fordringar	Not 14	10 359	4 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	66 468	66 393
Summa kortfristiga fordringar		77 159	74 442
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 668 752	2 507 655
Summa kassa och bank		2 668 752	2 507 655
Summa omsättningstillgångar		2 745 910	2 582 097
Summa Tillgångar		8 731 245	8 766 371 #5

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	612 324	612 324
Reservfond	24 593	24 593
Fond för yttre underhåll	3 186 988	2 880 776
Summa bundet eget kapital	3 823 905	3 517 693
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-448 067	-244 250
Årets resultat	53 766	102 394
Summa fritt eget kapital	-394 301	-141 855
Summa eget kapital	3 429 604	3 375 837
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	
Summa långfristiga skulder	4 921 686	4 986 078
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	67 232	79 208
Leverantörsskulder	72 578	73 289
Övriga skulder	48 654	44 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
Summa kortfristiga skulder	379 956	404 456
Summa Eget kapital och Skulder	8 731 245	8 766 371

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Inventarier	Linjär	5-20
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 358 104	1 337 853
Hyrer, lokaler	10 800	10 800
Hyrer, garage	13 609	13 440
Hyrer, p-platser	15 945	15 216
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 800	-10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-751	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-455	-696
Bränsleavgifter, bostäder	197 907	198 049
Elavgifter	65 057	71 110
Summa nettoomsättning	1 649 416	1 634 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Kabel-tv-avgifter	47 232	47 136
Övriga ersättningar	10 723	3 312
Fakturerade kostnader	540	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-4
Övriga rörelseintäkter	5 475	5 780
Summa övriga rörelseintäkter	63 973	56 764

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-4 788	-9 021
Reparationer	-31 001	-51 153
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 911	-27 911
Försäkringspremier	-21 019	-20 482
Kabel- och digital-TV	-40 495	-45 095
Återbäring från Riksbyggen	3 875	5 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 563
Snö- och halkbekämpning	-30 013	-21 235
Förbrukningsinventarier	-7 751	-1 952
Vatten	-161 705	-156 100
Fastighetsel	-144 208	-129 800
Uppvärmning	-368 141	-362 123
Sophantering och återvinning	-115 623	-68 381
Förvaltningsarvode drift	-343 543	-334 589
Summa driftkostnader	-1 292 324	-1 225 405

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
IT-kostnader	-2 367	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 113	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 525
Kreditupplysningar	-615	-855
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 261	224
Telefon och porto	-5 745	-3 103
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	0
Bankkostnader	-2 325	-31
Övriga externa kostnader	-10 323	-900
Summa övriga externa kostnader	-44 749	-15 698

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-12 000	0
Sammanträdesarvoden	0	-9 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 300	-12 300
Övriga personalkostnader	-1 279	0
Sociala kostnader	-3 989	-3 142
Summa personalkostnader	-26 568	-25 042

Föreningen har inte haft några anställda under året 2017/2018. *HS*

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-194 534	-194 534
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 500
Avskrivning Installationer	-4 405	-4 405
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-198 939	-206 439

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 664	5 428
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 664	5 428

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 681	8 087
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	0
Övriga ränteintäkter	0	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 711	8 101

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-110 124	-130 177
Övriga räntekostnader	-293	-109
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-110 417	-130 286

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 790 600	10 790 600
Mark	110 000	110 000
Summa anskaffningsvärden	10 900 600	10 900 600

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 4 823 780	-4 629 246
Årets avskrivning byggnader	-194 534	-194 534
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 018 314	-4 823 780
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 882 286	6 076 820
varav		
Byggnader	5 772 286	5 996 820
Mark	110 000	110 000

HS

Taxeringsvärden**Totalt taxeringsvärde**

varav byggnader

varav mark

8 991 000

7 144 000

1 847 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden****2018-08-31****2017-08-31****Vid årets början**

Maskiner och inventarier

77 450

77 450

Installationer på egen fastighet

88 100

88 100

Summa anskaffningsvärden

165 550

165 550

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier

-77 451

-69 951

Installationer

- 39 645

-35 240

-117 096

-105 191

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

0

-7 500

Installationer

- 4 405

-4 405

-4 405

-11 905

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-121 501

-117 105

Restvärde enligt plan vid årets slut

44 049

48 454

Varav

Maskiner och inventarier

0

0

Installationer

44 049

48 454

Not 13 Andra långfristiga fordringar**2018-08-31****2017-08-31**

Andra långfristiga fordringar

59 000

59 000

Summa andra långfristiga fordringar**59 000****59 000****Not 14 Övriga fordringar****2018-08-31****2017-08-31**

Skattefordringar

3 384

3 384

Skattekonto

6 975

746

Summa övriga fordringar**10 359****4 130** *HS*

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 001	5 250
Förutbetalda försäkringspremier	5 908	12 735
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 892	28 124
Förutbetald vattenavgift	13 635	13 310
Förutbetald renhållning	3 896	3 462
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 941	3 510
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 196	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 468	66 393

Not 16 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	4 614	5 462
Bankmedel	2 012 402	2 004 472
Transaktionskonto	651 736	497 722
Summa kassa och bank	2 668 752	2 507 655

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	4 988 918	5 065 286
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 232	-79 208
Långfristig skuld vid årets slut	4 921 686	4 986 078

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,10%		1 268 028,00	-1 242 324,00	25 704,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2020-09-01	1 053 916,00	5 728,00	22 912,00	1 036 732,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2019-07-30	1 308 414,00	0,00	13 352,00	1 295 062,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2019-09-30	1 429 200,00	0,00	14 400,00	1 414 800,00
SWEDBANK	1,77%	2022-06-08	0,00	1 242 324,00	0,00	1 242 324,00
Summa			5 059 558,00	5 728,00	76 368,00	4 988 918,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 232 kronor varför den delen av skulden kan betraktas som korfristig skuld. 

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 831	2 270
Upplupna räntekostnader	11 860	14 385
Upplupna elkostnader	8 662	3 228
Upplupna värmekostnader	18 241	19 636
Upplupna styrelsearvoden	9 000	9 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	25 507
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 898	132 634
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 492	207 260

Not Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	7 651 000	7 651 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser *KS*

Styrelsens underskrifter

Kalix 20190109

Ort och datum

Katarina Laakakoski

Katarina Laakakoski

Lena Öman

Roland Silver Lena Öman

Björn Markström

Björn Markström

Evaj Dedering

Nathalie Andersson Sandberg Evaj Dedering

Karl-Börje Karlsson

Karl-Börje Karlsson

Marie-Louise Björnström

Marie-Louise Björnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-01-22

Bertil Pääjärvi

Bertil Pääjärvi
Föreningsvald revisor

Hans Öystilä

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 2018 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 för föreningen.

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 av föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 av föreningen valda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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. Gransk-ningen 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 väsentlig-het. 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 före-ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Luleå den 22 Januari 2019



Hans Öystilä

Auktoriserad revisor, KPMG AB



Bertil Pääjärvi

Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 offentlighetsregler 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.

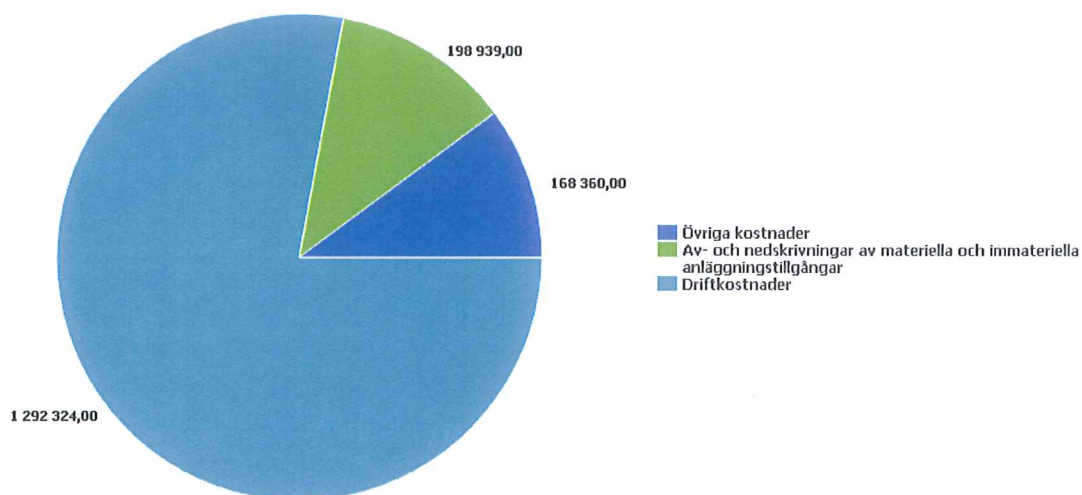
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

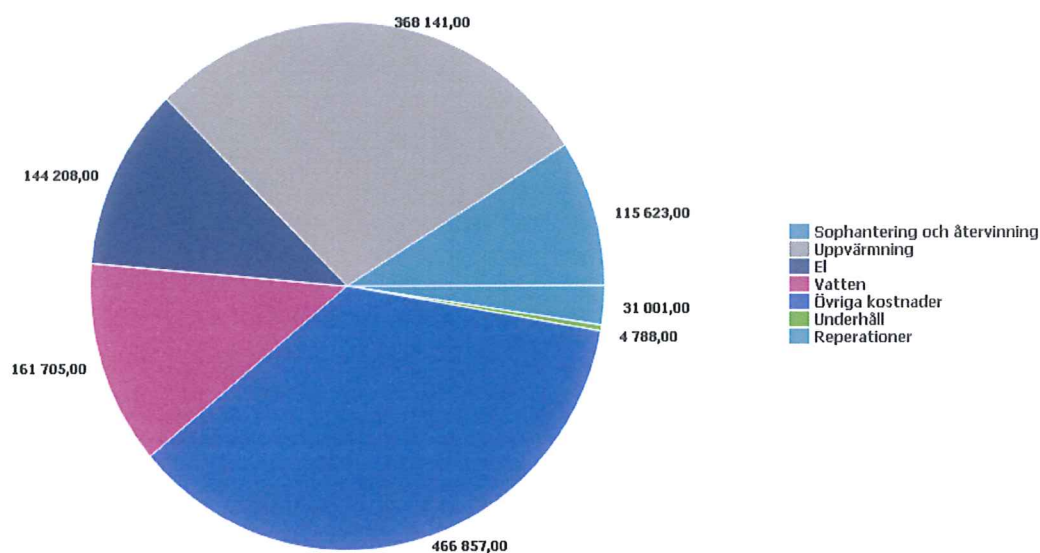
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-08-31	2017-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 292 324	1 225 405
Övriga externa kostnader	44 749	15 698
Personalkostnader	26 568	25 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	198 939	206 439
Finansiella poster	97 043	116 757
Summa kostnader	1 659 622	1 589 342



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	343 543	334 589
Rabatt/återbäring från RB	-3 875	-5 000
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 563
Snö- och halkbekämpning	30 013	21 235
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	7 852
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	39 676
Övriga Reparationer	18 732	3 625
Vattenskador	12 269	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	9 021
Övrigt Underhåll	4 788	0
Fastighetsel	144 208	129 800
Fjärrvärme	368 141	362 123
Vatten	161 705	156 100
Sophämtning	115 623	68 381
Fastighetsförsäkring	21 019	20 482
Kommunikation	40 495	45 095
Fastighetsskatt	27 911	27 911
Förbrukningsmaterial	7 751	1 952
Summa driftkostnader	1 292 324	1 225 405



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

