

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Kalixhus nr 2

Org nr: 798200-0577



Innehållsförteckning

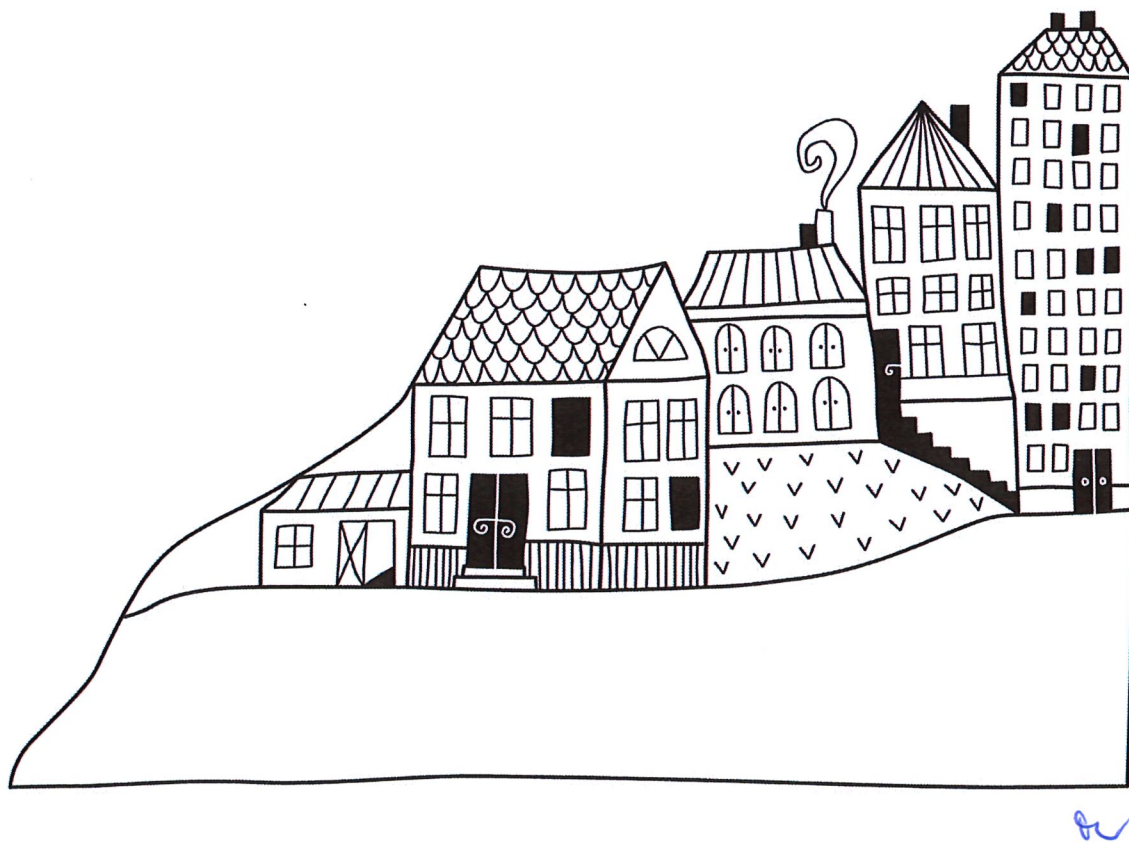
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11
Ordlista.....	20

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 723% till 716%.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 241 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total bostadsarea	2 372 m ²
Total lokalarea	15 m ²

Årets taxeringsvärde	12 159 000 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.

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 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 219 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Garage och p-platser	46 550 kr

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	2021
Nathalie Andersson Sandberg	Vice ordförande	2021
Roland Silver	Ledamot	2020
Karl-Börje Karlsson	Ledamot	2020
Björn Markström	Ledamot	2020
Carin Harwing Modén	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Dederling	Suppleant	2021
Lena Öman	Suppleant	2020
Jan Bladfält	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Pääjärvi	Föreningsvald revisor	2020
KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Vivan Söderholm	Revisorssuppleant	

Valberedning

Susanne Jönsson	Sammanställande
Eva Dederling	

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 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 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 att höja årsavgiften med 5 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

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.

de

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 701	1 649	1 635	1 635	1 610
Resultat efter finansiella poster	42	54	102	67	28
Soliditet	40%	39%	39%	37%	37%
Likviditet	716%	723%	638%	569%	493%
Årsavgift för bostäder, kr/m ²	576	573	564	565	560
Lån, kr/m ²	2048	2 090	2 122	2 155	2 191

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	3 186 988	-448 067	53 766
Disposition enl. årsstämmobeslut					53 766	-53 766
Reservering underhållsfond				219 000	-219 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-46 550	46 550	
Årets resultat						42 109
Vid årets slut	118 672	493 652	24 593	3 359 438	-566 751	42 109

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-394 301
Årets resultat	42 109
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-219 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 550
Summa	- 524 642

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-524 642
--	-----------------

Reservering till underhållsfonden

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 701 056	1 649 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 337	63 973
Summa rörelseintäkter		1 760 393	1 713 389
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 374 638	-1 292 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 714	-44 749
Personalkostnader	Not 6	-29 304	-26 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-198 930	-198 939
Summa rörelsekostnader		-1 640 585	-1 562 580
Rörelseresultat		119 808	150 809
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 664	5 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 062	7 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-90 425	-110 417
Summa finansiella poster		-77 699	-97 043
Resultat efter finansiella poster		42 109	53 766
Årets resultat		42 109	53 766

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 687 762	5 882 286
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	39 644	44 050
Summa materiella anläggningstillgångar		5 727 406	5 926 336
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	59 000	59 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 000	59 000
Summa anläggningstillgångar		5 786 406	5 985 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	302	332
Övriga fordringar	Not 15	6 839	10 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	54 520	66 468
Summa kortfristiga fordringar		61 661	77 159
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 813 391	2 668 752
Summa kassa och bank		2 813 391	2 668 752
Summa omsättningstillgångar		2 875 052	2 745 910
Summa tillgångar		8 661 457	8 731 245



Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	612 324	612 324
Reservfond	24 593	24 593
Fond för yttre underhåll	3 359 438	3 186 988
Summa bundet eget kapital	3 996 355	3 823 905
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-566 751	-448 067
Årets resultat	42 109	53 766
Summa fritt eget kapital	-524 642	-394 301
Summa eget kapital	3 471 712	3 429 604
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 921 686
Summa långfristiga skulder	4 788 182	4 921 686
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	67 232
Leverantörsskulder	Not 19	72 578
Övriga skulder	Not 20	48 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	191 492
Summa kortfristiga skulder	401 563	379 956
Summa eget kapital och skulder	8 661 457	8 731 245



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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Inventarier	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 367 028	1 358 104
Hyror, lokaler	10 800	10 800
Hyror, garage	25 660	13 609
Hyror, p-platser	37 541	15 945
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 800	-10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-751
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 094	-455
Bränsleavgifter, bostäder	198 312	197 907
Elavgifter	73 609	65 057
Summa nettoomsättning	1 701 056	1 649 416

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	47 232	47 232
Övriga ersättningar	5 632	10 723
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Övriga rörelseintäkter	6 292	5 475
Summa övriga rörelseintäkter	59 337	63 973

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-46 550	-4 788
Reparationer	-48 754	-31 001
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 660	-27 911
Försäkringspremier	-23 247	-21 019
Kabel- och digital-TV	-47 852	-40 495
Återbäring från Riksbyggen	4 000	3 875
Serviceavtal	-7 550	0
Obligatoriska besiktningar	-12 500	0
Snö- och halkbekämpning	-28 719	-30 013
Förbrukningsinventarier	-3 211	-7 751
Vatten	-167 156	-161 705
Fastighetsel	-149 286	-144 208
Uppvärmning	-349 484	-368 141
Sophantering och återvinning	-98 253	-115 623
Förvaltningsarvode drift	-358 415	-343 543
Summa driftkostnader	-1 374 638	-1 292 324

Handwritten signature

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
IT-kostnader	-5 104	-2 367
Arvode, yrkesrevisorer	-9 050	-8 113
Övriga förvaltningskostnader	-1 575	0
Kreditupplysningar	-345	-615
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 374	-11 261
Telefon och porto	-4 898	-5 745
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Bankkostnader	-3 840	-2 325
Övriga externa kostnader	-4 528	-10 323
Summa övriga externa kostnader	-37 714	-44 749

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-7 250	-12 000
Sammanträdesarvoden	-18 300	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 400	-9 300
Övriga personalkostnader	0	-1 279
Sociala kostnader	-6 154	-3 989
Summa personalkostnader	-29 304	-26 568

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret 2018/2019

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-194 525	-194 534
Avskrivning Installationer	-4 405	-4 405
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-198 930	-198 939

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 664	5 664
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 664	5 664



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 061	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-5 001	7 681
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 062	7 711

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-90 425	-110 124
Övriga räntekostnader	0	-293
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-90 425	-110 417

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 790 600	10 790 600
Mark	110 000	110 000
Summa anskaffningsvärden	10 900 600	10 900 600

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 018 314	-4 823 780
Årets avskrivning byggnader	-194 525	-194 534
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 212 838	-5 018 314
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 687 762	5 882 286
Varav		
Byggnader	5 577 762	5 772 286
Mark	110 000	110 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	12 159 000	8 991 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 545 000</i>	<i>7 144 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 614 000</i>	<i>1 847 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
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	-77 451
Installationer	-44 051	-39 645
	-121 501	-117 096
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-4 405	-4 405
	-4 405	-4 405
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-125 907	-121 501
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 644	44 049
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	39 644	44 049

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	59 000	59 000
Summa andra långfristiga fordringar	59 000	59 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	302	332
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	302	332

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	-6 365	3 384
Skattekonto	13 204	6 975
Summa övriga fordringar	6 839	10 359



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 706	5 001
Förutbetalda försäkringspremier	8 669	5 908
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 706	28 892
Förutbetald vattenavgift	11 123	13 635
Förutbetald renhållning	2 666	3 896
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 650	7 941
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 196
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 520	66 468

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	3 481	4 614
Bankmedel	2 019 757	2 012 402
Transaktionskonto	790 153	651 736
Summa kassa och bank	2 813 391	2 668 752

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	4 888 550	4 988 918
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 368	-67 232
Långfristig skuld vid årets slut	4 788 182	4 921 686

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,10%	2020-03-01	1 031 004,00	5 728,00	22 912,00	1 013 820,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2019-07-30	1 295 062,00	0,00	13 352,00	0,00
SWEDBANK	1,77%	2022-06-08	1 242 324,00	0,00	49 704,00	1 192 620,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2023-09-30	1 414 800,00	0,00	14 400,00	1 400 400,00
SWEDBANK	1,20%	2023-06-21	0,00	1 281 710,00	0,00	1 281 710,00
Summa			4 983 190,00	1 287 438,00	100 368,00	4 888 550,00

*Senast kända räntesatser



Not 19 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	64 042	72 578
Summa leverantörskulder	64 042	72 578

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-11 051	-11 171
Medlemmarnas reparationsfonder	59 011	59 011
Skuld sociala avgifter och skatter	2 752	814
Clearing	762	0
Summa övriga skulder	51 474	48 654

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	3 692	2 831
Upplupna räntekostnader	5 323	11 860
Upplupna elkostnader	6 774	8 662
Upplupna värmekostnader	14 863	18 241
Upplupna revisionsarvoden	9 250	0
Upplupna styrelsearvoden	11 750	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 907	131 898
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 679	191 492

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	7 651 000	7 651 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Kalix 20200210

Ort och datum

Katarina Laakakoski

Katarina Laakakoski

Nathalie Andersson Sandberg

Nathalie Andersson Sandberg

Eva Dederling

Roland Silver

Eva Dederling

Karl-Börje Karlsson

Karl-Börje Karlsson

Lena Öhman

Björn Markström

Lena Öhman

Carin Harwing Modén

Carin Harwing Modén

Vår revisionsberättelse har lämnats

18 februari 2020

Bertil Pääjärvi

Bertil Pääjärvi

Föreningsvald revisor

Monika Lindgren

Monika Lindgren

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 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 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 RBF Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

18 februari 2020

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Bertil Pääjärvi
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

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

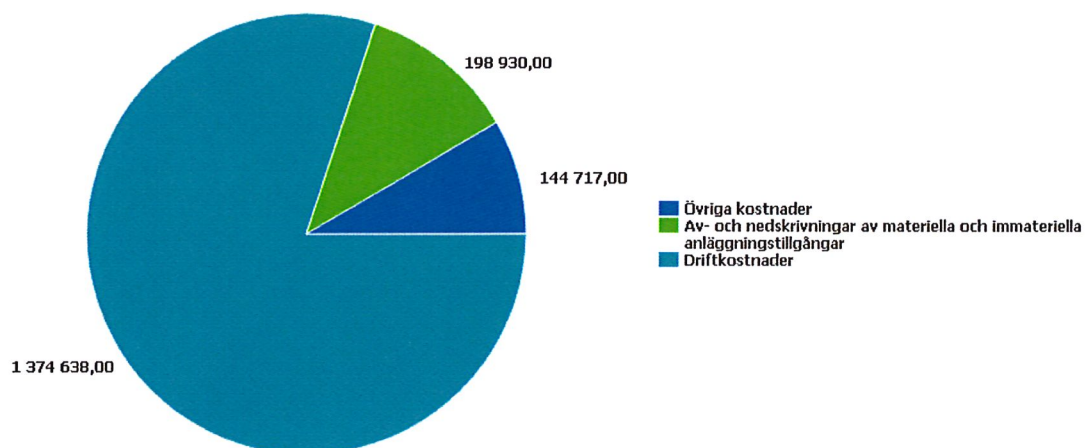
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

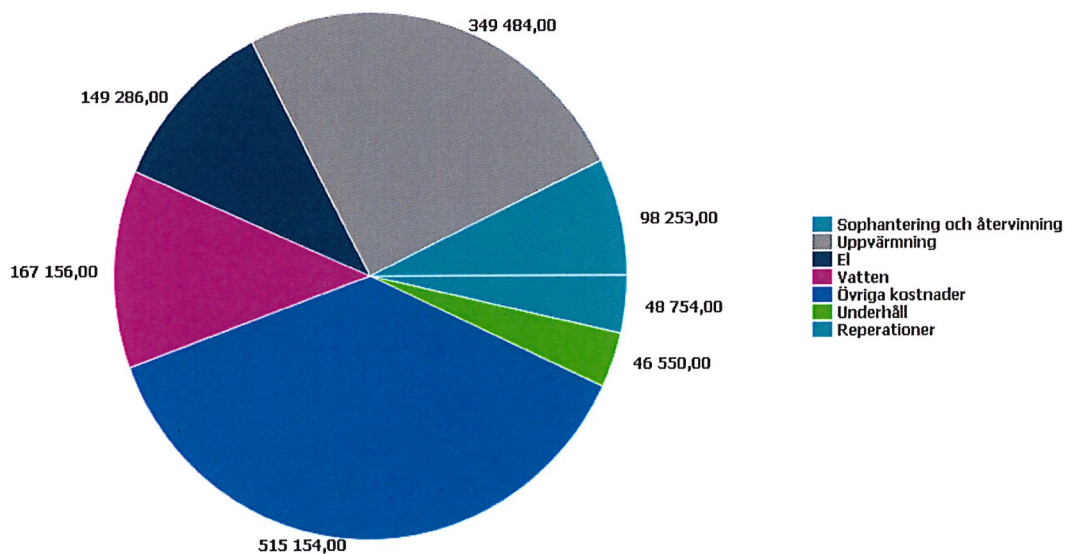
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 374 638	1 292 324
Övriga externa kostnader	37 714	44 749
Personalkostnader	29 304	26 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	198 930	198 939
Finansiella poster	77 699	97 043
Summa kostnader	1 718 284	1 659 622



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	329 523	343 543
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	28 892	0
Rabatt/återbäring från RB	-4 000	-3 875
Serviceavtal	7 550	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	12 500	0
Snö- och halkbekämpning	28 719	30 013
Rep Installationer köpta tjänster El	1 438	0
Övriga Reparationer	31 148	18 732
Vattenskador	16 168	12 269
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	46 550	0
Övrigt Underhåll	0	4 788
Fastighetsel	149 286	144 208
Fjärrvärme	349 484	368 141
Vatten	167 156	161 705
Sophämtning	98 253	115 623
Fastighetsförsäkring	23 247	21 019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47 852	40 495
Fastighetsskatt	37 660	27 911
Förbrukningsmaterial	3 211	7 751
Summa driftkostnader	1 374 638	1 292 324



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

