

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen Brf Kalixhus nr 2
Org nr: 798200-0577



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Kalixhus nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 662 778 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-14.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för reparationer och vattenskador.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 716% till 638%.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 71 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.

W

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	12 159 000 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 358 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Underhållskostnaderna 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 (tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte av VVC	35
Rensning ventilationskanaler	4



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
Lena Öman	Sekreterare	2022
Karl-Börje Karlsson	Ledamot	2022
Mikael Andersson	Ledamot	2022
Carin Harwing-Moden	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Dederling	Suppleant	2021
Margaretha Nilsson	Suppleant	2022
Jan Bladfält	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Pääjärvi	Förtroendevald revisor	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter

Vivan Söderholm

Valberedning

Eva Dederling	Sammanställande
Jonny Häggström	

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 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5 %.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 751	1 701	1 649	1 635	1 635
Resultat efter finansiella poster	-128	42	54	102	67
Soliditet %	39	40	39	39	37
Likviditet %	638	716	723	638	569
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	596	576	573	564	565
Lån, kr/m ²	2 006	2 048	2 090	2 122	2 155

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	118 672	493 652	3 359 438	-566 751	42 109
Disposition enl. årsstämmobeslut				42 109	-42 109
Reservering underhållsfond			219 000	-219 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-39 290	39 290	
Årets resultat					-128 424
Vid årets slut	118 672	493 652	3 539 148	-704 352	-128 424

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-524 642
Årets resultat	-128 424
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-219 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 290
Summa	-832 776

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 832 776
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 751 329	1 701 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 105	59 337
Summa rörelseintäkter		1 919 434	1 760 393
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 700 961	-1 374 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 200	-37 714
Personalkostnader	Not 6	-26 010	-29 304
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-198 930	-198 930
Summa rörelsekostnader		-1 968 100	-1 640 585
Rörelseresultat		-48 666	119 808
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 256	7 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-82 014	-90 425
Summa finansiella poster		-79 758	-77 699
Resultat efter finansiella poster		-128 424	42 109
Årets resultat		-128 424	42 109

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 493 237	5 687 762
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 239	39 644
Summa materiella anläggningstillgångar		5 528 476	5 727 406
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	59 000	59 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 000	59 000
Summa anläggningstillgångar		5 587 476	5 786 406
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9 111	302
Övriga fordringar	Not 15	13 204	6 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	56 729	54 520
Summa kortfristiga fordringar		79 044	61 661
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 818 564	2 813 391
Summa kassa och bank		2 818 564	2 813 391
Summa omsättningstillgångar		2 897 608	2 875 052
Summa tillgångar		8 485 084	8 661 457

03

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		612 324	612 324
Reservfond		24 593	24 593
Fond för yttre underhåll		3 539 148	3 359 438
Summa bundet eget kapital		4 176 065	3 996 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-704 352	-566 751
Årets resultat		-128 424	42 109
Summa fritt eget kapital		-832 776	-524 642
Summa eget kapital		3 343 289	3 471 712
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 687 814	4 788 182
Summa långfristiga skulder		4 687 814	4 788 182
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 368	100 368
Leverantörsskulder	Not 19	57 929	64 042
Skatteskulder	Not 20	9 885	0
Övriga skulder	Not 21	61 847	51 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	223 952	185 679
Summa kortfristiga skulder		453 981	401 563
Summa eget kapital och skulder		8 485 084	8 661 457



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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 412 596	1 367 028
Hyror, lokaler	10 800	10 800
Hyror, garage	29 222	25 660
Hyror, p-platser	48 541	37 541
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 800	-10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-900	-1 094
Bränsleavgifter, bostäder	198 312	198 312
Elavgifter	63 558	73 609
Summa nettoomsättning	1 751 329	1 701 056

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	47 232	47 232
Övriga ersättningar	5 678	5 632
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	7 472	6 292
Försäkringsersättningar	107 364	0
Summa övriga rörelseintäkter	168 105	59 337

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-39 290	-46 550
Reparationer	-357 620	-48 754
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 660	-37 660
Försäkringspremier	-26 214	-23 247
Kabel- och digital-TV	-44 271	-47 852
Återbäring från Riksbyggen	0	4 000
Serviceavtal	-7 789	-7 550
Obligatoriska besiktningar	0	-12 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 677	0
Snö- och halkbekämpning	-17 403	-28 719
Förbrukningsinventarier	-910	-3 211
Vatten	-165 186	-167 156
Fastighetsel	-136 624	-149 286
Uppvärmning	-402 225	-349 484
Sophantering och återvinning	-100 626	-98 253
Förvaltningsarvode drift	-354 467	-358 415
Summa driftkostnader	-1 700 961	-1 374 638

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
IT-kostnader	-1 516	-5 104
Arvode, yrkesrevisorer	-17 375	-9 050
Övriga förvaltningskostnader	-1 722	-1 575
Kreditupplysningar	-1 905	-345
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 678	-4 374
Telefon och porto	-4 935	-4 898
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-242	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 000
Bankkostnader	-2 277	-3 840
Övriga externa kostnader	-6 550	-4 528
Summa övriga externa kostnader	-42 200	-37 714

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-12 550	-7 250
Sammanträdesarvoden	-11 000	-18 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 250	2 400
Sociala kostnader	-1 210	-6 154
Summa personalkostnader	-26 010	-29 304

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret 2019/2020.



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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-194 525	-194 525
Avskrivning Installationer	-4 405	-4 405
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-198 930	-198 930

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 664
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 664

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	12 061
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 230	-5 001
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 256	7 062

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-82 014	-90 425
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-82 014	-90 425

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 790 600	10 790 600
Mark	110 000	110 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 900 600	10 900 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 212 838	-5 018 314
	-5 212 838	-5 018 314
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-194 525	-194 525
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 407 363	-5 212 838
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 493 237	5 687 762
Varav		
Byggnader	5 383 237	5 577 762
Mark	110 000	110 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 990 000	11 990 000
Lokaler	169 000	169 000
Totalt taxeringsvärde	12 159 000	12 159 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 545 000</i>	<i>9 545 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 614 000</i>	<i>2 614 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	77 450	77 450
Installationer	88 100	88 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 550	165 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-77 450	-77 450
Installationer	-48 456	-44 051
	-125 906	-121 501
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 405	-4 405
	-4 405	-4 405
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-77 450	-77 450
Installationer	-52 861	-48 456
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-130 311	-125 906
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 239	39 644
Varav		
Installationer	35 239	39 644

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	59 000	59 000
Summa andra långfristiga fordringar	59 000	59 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 111	302
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 111	302

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	0	-6 365
Skattekonto	13 204	13 204
Summa övriga fordringar	13 204	6 839



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 706
Förutbetalda försäkringspremier	8 772	8 669
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	23 706
Förutbetald vattenavgift	14 005	11 123
Förutbetald renhållning	0	2 666
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 708	3 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 243	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 729	54 520

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	3 481	3 481
Bankmedel	2 026 693	2 019 757
Transaktionskonto	788 390	790 153
Summa kassa och bank	2 818 564	2 813 391

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	4 788 182	4 888 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 368	-100 368
Långfristig skuld vid årets slut	4 687 814	4 788 182

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,10%	2020-09-01	1 008 092	5 728	22 912	990 908
SWEDBANK	1,77%	2022-06-22	1 192 620	0	49 704	1 142 916
SWEDBANK	1,20%	2023-06-21	1 281 710	0	13 352	1 268 358
STADSHYPOTEK	1,27%	2023-09-30	1 400 400	0	14 400	1 386 000
Summa			4 882 822	5 728	100 368	4 788 182

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	57 929	64 042
Summa leverantörsskulder	57 929	64 042

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	3 520	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	37 660	0
Debiterad preliminärskatt	-31 295	0
Summa skatteskulder	9 885	0

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-11 051
Medlemmarnas reparationsfonder	59 011	59 011
Skuld för moms	2 168	0
Skuld sociala avgifter och skatter	668	2 752
Clearing	0	762
Summa övriga skulder	61 847	51 474

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 500	3 692
Upplupna räntekostnader	6 907	5 323
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 976	0
Upplupna elkostnader	8 196	6 774
Upplupna värmekostnader	20 449	14 863
Upplupna kostnader för renhållning	6 175	0
Upplupna revisionsarvoden	13 500	9 250
Upplupna styrelsearvoden	11 000	11 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	120
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 249	133 907
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 952	185 679

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	7 651 000	7 651 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Kalix 2020-12-14

Ort och datum

Katarina Laakakoski

Katarina Laakakoski

Nathalie Andren Sandberg

Nathalie Andersson Sandberg

Lena Öman

Lena Öman

Karl-Börje Karlsson

Karl-Börje Karlsson

Mikael Andersson

Mikael Andersson

Jan Bladfält

Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-22

Monika Lindgren

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
Kpmg AB

Bertil Pääjärvi

Bertil Pääjärvi
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 föreningsvalda 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 för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut 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 be-slut 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda 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 Brf Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 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 försumelse 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

22 december 2020



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB



Bertil Pääjärvi

Av föreningen vald revisor