

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Kalixhus nr 1
Org nr: 798200-0585

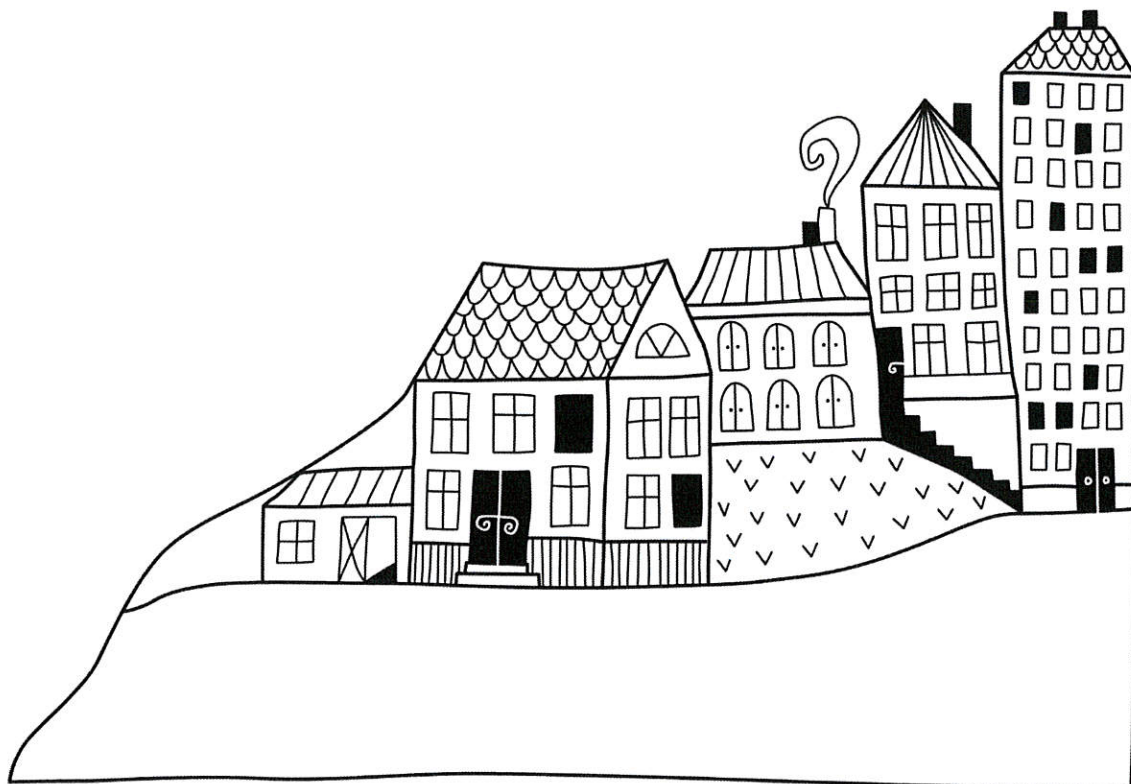


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 1 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-30. Nuvarande stadgar registrerades 2005-08-05.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är 53 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 377 % till 396 %

I resultatet ingår avskrivningar med 203 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 361 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 106 m², vilket motsvarar 43 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örnén 5 i Kalix kommun. På fastigheten finns en byggnad med 19 lägenheter uppförda med bostadsrätt och 12 st lokaler med bostadsrätt/hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1957.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	7	6	4	19

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
12	2	17

Total tomtarea 1 572 m²

Total bostadsarea 1 258 m²

Total lokalarea 803 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 641 m².

Årets taxeringsvärde	6 620 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 620 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,26 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Luleå 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 19 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en upprättad långsiktig underhållsplan.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar
Helena Åström	Ordförande	Utsedd av RB
Alexander Wiklund	Vice ordförande	
Jan Bladfält	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Kommentar
Lena Eliasson	Utsedd av RB
Teija Törnkvist	
Marie-Louise Björnström	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Robert Krook KPMG	Föreningsvald revisor Auktoriserat revisionsbolag

Revisorssuppleanter
Desiree Olsson

Valberedning
Ingen utsedd

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 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 526 kr/m²/år.

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 (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 588	1 577	1 569	1 576	1 540
Resultat efter finansiella poster	158	211	217	121	141
Soliditet %	19	17	15	12	11
Likviditet %	396	377	348	301	275
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	796	796	796	796	781
Driftkostnader, kr/m ²	395	365	322	371	334
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	395	365	322	358	304
Lån, kr/m ²	3 392	3 498	3 611	3 713	3 813

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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 237	25 083	1 423 066	-157 454	210 939
Disposition enl. årsstämmobeslut				210 939	-210 939
Reservering underhållsfond			180 100	-180 100	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					157 789
Vid årets slut	67 237	25 083	1 603 166	-126 615	157 789

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	53 485
Årets resultat	157 789
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 100
Summa	31 174

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	31 174

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 588 042	1 576 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 112	36 166
Summa rörelseintäkter		1 627 154	1 612 829
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-813 727	-753 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 206	-278 830
Personalkostnader	Not 6	-16 624	-15 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-203 476	-209 479
Summa rörelsekostnader		-1 344 033	-1 257 271
Rörelseresultat		283 121	355 559
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 736	2 622
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 708	5 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-129 776	-152 442
Summa finansiella poster		-125 332	-144 620
Resultat efter finansiella poster		157 789	210 939
Årets resultat		157 789	210 939

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 840 542	7 044 018
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 840 542	7 044 018
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		6 869 042	7 072 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 688	2 625
Övriga fordringar	Not 15	33 001	11 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	34 109	40 477
Summa kortfristiga fordringar		73 798	55 081
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 090 161	1 969 388
Summa kassa och bank		2 090 161	1 969 388
Summa omsättningstillgångar		2 163 959	2 024 469
Summa Tillgångar		9 033 001	9 096 987

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 237	67 237
Reservfond		25 083	25 083
Fond för yttre underhåll		1 603 166	1 423 066
Summa bundet eget kapital		1 695 486	1 515 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-126 615	-157 454
Årets resultat		157 789	210 939
Summa fritt eget kapital		31 174	53 485
Summa eget kapital		1 726 660	1 568 871
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 759 339	6 991 044
Summa långfristiga skulder		6 759 339	6 991 044
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	232 383	218 942
Leverantörsskulder		51 465	62 675
Övriga skulder		81 496	98 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	181 658	156 728
Summa kortfristiga skulder		547 002	537 073
Summa Eget kapital och Skulder		9 033 001	9 096 987

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	100
Standardförbättringar	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 001 844	1 001 825
Årsavgifter, lokaler	124 151	370 427
Hyror, lokaler	353 472	350 706
Hyror, garage	11 040	10 140
Hyror, p-platser	55 200	57 640
Hyror, övriga	0	541
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 972	-268 249
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-310	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-1 500
Elavgifter	64 917	55 133
Summa nettoomsättning	1 588 042	1 576 663

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Kabel-tv-avgifter	34 200	34 200
Övriga ersättningar	3 833	0
Fakturerade kostnader	1 080	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	0	1 787
Summa övriga rörelseintäkter	39 112	36 166

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Reparationer	-19 040	-56 231
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 718	-31 718
Försäkringspremier	-12 089	-8 520
Kabel- och digital-TV	-18 313	-19 908
Återbäring från Riksbyggen	3 375	4 200
Obligatoriska besiktningar	0	-11 488
Bevakningskostnader	-2 270	0
Snö- och halkbekämpning	-53 310	-12 039
Fordons- och maskinkostnader	-2 521	0
Vatten	-114 227	-117 402
Fastighetsel	-192 202	-165 798
Uppvärmning	-280 728	-273 377
Sophantering och återvinning	-90 685	-61 147
Summa driftkostnader	-813 727	-753 428

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-270 389	-262 927
Lokalkostnader	-1 440	0
IT-kostnader	-1 358	-1 402
Arvode, yrkesrevisorer	-18 272	-8 319
Övriga förvaltningskostnader	-1 392	-1 750
Kreditupplysningar	0	-630
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 763	0
Kontorsmateriel	-2 093	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-2 800	-2 800
Bankkostnader	-100	-157
Övriga externa kostnader	-8 599	-844
Summa övriga externa kostnader	-310 206	-278 830

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-5 000	-5 000
Sammanträdesarvoden	-8 000	-7 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	0
Sociala kostnader	-2 824	-3 333
Summa personalkostnader	-16 624	-15 533

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-179 876	-179 876
Avskrivningar tillkommande utgifter	-23 600	-29 603
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-203 476	-209 479

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	2 736	2 622
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 736	2 622

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	-937
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	100	0
Övriga ränteintäkter	1 608	6 137
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 708	5 200

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-129 676	-152 442
Räntekostnader till kreditinstitut	-100	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-129 776	-152 442

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 540 072	11 540 072
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	385 647	385 647
	12 010 719	12 010 719
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 010 719	12 010 719

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 663 654	-4 483 777
Tillkommande utgifter	-303 047	-273 444
	- 4 966 701	- 4 757 221

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-179 876	-179 876
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-29 600	-29 603

	- 209 476	- 209 479
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 176 177	- 4 966 700

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	6 840 542	7 044 019
Byggnader	6 696 542	6 876 419
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	59 000	82 600

	2017	2016
Bostäder	4 926 000	4 926 000
Lokaler	1 694 000	1 694 000

Totalt taxeringsvärde	6 620 000	6 620 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 277 000</i>	<i>5 277 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 343 000</i>	<i>1 343 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 000	49 000
Installationer	92 671	92 671
	141 671	141 671
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 671	141 671

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
	- 141 671	- 141 671

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 141 671	- 141 671

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Andra långfristiga fordringar	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 688	2 625
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 688	2 625

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	8 399	8 399
Skattekonto	14 372	2 326
Momsfordringar	0	1 254
Övriga kortfristiga fordringar	10 230	0
Summa övriga fordringar	33 001	11 979

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 203
Förutbetalda försäkringspremier	0	2 913
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 723	22 100
Förutbetald vattenavgift	9 773	9 835
Förutbetald renhållning	0	2 426
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 613	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 109	40 477

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	567	567
Bankmedel	1 207 715	1 202 903
Transaktionskonto	881 880	765 918
Summa kassa och bank	2 090 161	1 969 388

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	6 991 722	7 209 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-232 383	-218 942
Långfristig skuld vid årets slut	6 759 339	6 991 044

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,15 %		115 284,00	-114 375,00	909,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,15 %		559 572,00	-555 234,00	4 338,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,15%		110 076,00	-99 069,00	11 007,00	0,00
SBAB	2,20%		476 779,00	0,00	150 265,00	326 514,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2018-10-01	0,00	773 793,00	5 418,00	768 375,00
STADSHYPOTEK	2,15%	2018-12-03	2 013 264,00	5 354,00	21 416,00	1 997 202,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2018-12-31	1 923 203,00	0,00	20 140,00	1 903 063,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2019-09-01	2 011 808,00	5 080,00	20 320,00	1 996 568,00
Summa			7 209 986,00	15 549,00	233 813,00	6 991 722,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 232.383,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 929.532,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5.829.807,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	232 383	218 942
Summa övriga skulder till kreditinstitut	232 383	218 942

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 388	2 262
Upplupna räntekostnader	22 098	5 644
Upplupna elkostnader	12 682	0
Upplupna värmekostnader	14 324	15 043
Upplupna revisionsarvoden	17 590	16 396
Upplupna styrelsearvoden	7 600	7 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 976	110 182
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181 658	156 728

Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	3 887 600	3 887 600

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Helena Åström

Alexander Wiklund

Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Hans Öystilä

Robert Krook
Förtroendevald revisor