

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Kalixhus nr 5
Org nr: 798200-1096



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2019-02-13

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоорdförande 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	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord 



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 5 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.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade driftskostnader.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 78 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 359 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 15 i Kalix Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 30 lägenheter.. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Floragatan 12 i Kalix.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
10	10	10	0	0	0	30
Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser			
0	0	0	19			
Total bostadsarea			1 842 m ²			
Årets taxeringsvärde			6 984 000 kr			
Föregående års taxeringsvärde			6 984 000 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. *HS*

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 10 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 194 tkr per år för de närmaste 50 åren.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Johansson	Ordförande	2019
Ingemar Norman	Vice ordförande	2020
Lena Garellick	Ledamot	2020
Siv Irene Larsson	Ledamot	2020
Marie-Louise Björnström	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Åhl	Suppleant	2020
Sven-Olof Jacobsson	Suppleant	2019
Jan Bladfält	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor
Birgitta Johansson	Föreningsvald revisor
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viola Rydberg	

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Astrid Johansson	
Britt Norman	

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

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften 2019-01-01 med 2%.

Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 543kr/m²/år.

Under året har Riksbyggen 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. *KS*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 163	1 156	1036	929	860
Resultat efter finansiella poster	281	211	-352	-591	-130
Soliditet	59%	53%	51%	73%	89%
Likviditet	816%	550%	639%	182%	463%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	542	529	471	398	363
Lån, kr/m ²	513	513	535	-	-

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 984	18 422	765 876	291 902	210 603
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				210 603	-210 603
Reservering underhållsfond			194 249	-194 249	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					281 155
Vid årets slut	127 984	18 422	960 125	308 256	281 155

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	502 505
Årets resultat	281 155
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-194 249
Summa	589 411

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	589 411
-----------------------------------	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *16*

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 163 143	1 156 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 796	28 948
Summa rörelseintäkter		1 179 939	1 184 950
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-751 290	-842 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 343	-18 671
Personalkostnader	Not 6	-22 763	-20 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-78 176	-78 177
Summa rörelsekostnader		-883 572	-959 782
Rörelseresultat		296 366	225 168
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 627	4 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-21 279	-20 125
Summa finansiella poster		-15 211	-14 565
Resultat efter finansiella poster		281 155	210 603
Årets resultat		281 155	210 603 <i>HS</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	843 700	903 176
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	59 750	78 450
Summa materiella anläggningstillgångar		903 450	981 626
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		918 450	996 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 894	0
Övriga fordringar	Not 14	5 224	4 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	43 010	52 490
Summa kortfristiga fordringar		52 128	57 264
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 888 122	1 608 658
Summa kassa och bank		1 888 122	1 608 658
Summa omsättningstillgångar		1 940 251	1 665 922
Summa tillgångar		2 858 701	2 662 548 <i>HS</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 984	127 984
Reservfond		18 422	18 422
Fond för yttre underhåll		960 125	765 876
Summa bundet eget kapital		1 106 531	912 282
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		308 256	291 902
Årets resultat		281 155	210 603
Summa fritt eget kapital		589 411	502 505
Summa eget kapital		1 695 942	1 414 787
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	925 000	945 000
Summa långfristiga skulder		925 000	945 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		41 159	72 908
Övriga skulder		24 447	30 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	152 153	179 156
Summa kortfristiga skulder		237 759	302 761
Summa eget kapital och skulder		2 858 701	2 662 548

HS

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
Standarförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	998 396	974 741
Hyror, p-platser	41 255	37 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 355	-3 905
Bränsleavgifter, bostäder	96 544	96 140
Elavgifter	34 303	51 526
Summa nettoomsättning	1 163 143	1 156 001

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga ersättningar	10 002	2 608
Fakturerade kostnader	540	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	13
Övriga rörelseintäkter	6 250	25 427
Summa övriga rörelseintäkter	16 796	28 948 <i>KS</i>

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	0	-38 794
Reparationer	-9 772	-18 918
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 952	-20 952
Försäkringspremier	-23 446	-22 043
Kabel- och digital-TV	-55 567	-115 102
Återbäring från Riksbyggen	2 375	3 300
Obligatoriska besiktningar	-10 732	-970
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 790
Snö- och halkbekämpning	-13 101	-13 869
Förbrukningsinventarier	-12 328	-4 801
Vatten	-99 176	-103 512
Fastighetsel	-130 018	-133 988
Uppvärmning	-96 242	-108 390
Sophantering och återvinning	-71 978	-51 948
Förvaltningsarvode drift	-210 354	-205 078
Summa driftkostnader	-751 290	-842 855

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Arvode, yrkesrevisor	-8 613	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 013
Kreditupplysningar	-540	-3 810
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 492	-448
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Bankkostnader	-2 325	0
Övriga externa kostnader	-5 374	-900
Summa övriga externa kostnader	-31 343	-18 671

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-14 400	-6 000
Sammanträdesarvoden	-2 000	-6 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 008	-1 155
Övriga personalkostnader	0	-2 125
Sociala kostnader	-3 855	-2 899
Summa personalkostnader	-22 763	-20 079

Föreningen har inte haft anställda under året.

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-50 900	-50 900
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-8 576	-8 577
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 700	-18 700
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-78 176	-78 177

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	1 440	1 380
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 440	1 380

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 514	4 122
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	49
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	0
Övriga ränteintäkter	0	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 627	4 179

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-19 691	-20 103
Övriga räntekostnader	-1 588	-22
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-21 279	-20 125

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 546 678	2 546 678
Mark	90 200	90 200
Standardförbättringar	85 769	85 769
Summa anskaffningsvärden	2 722 647	2 722 647

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 742 278	- 1 691 378
Standardförbättringar	<u>-77 193</u>	<u>-68 616</u>
	-1 819 471	-1 759 994
Årets avskrivningar byggnader	-50 900	-50 900
Årets avskrivning standardförbättringar	<u>-8 577</u>	<u>-8 577</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 878 948	- 1 819 471
Restvärde enligt plan vid årets slut	843 700	903 176
Varav		
Byggnader	753 500	804 400
Mark	90 200	90 200
Standardförbättringar	-	8 576

Taxeringsvärden

Bostäder	6 984 000	6 984 000
Totalt taxeringsvärde	6 984 000	6 984 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 600 000</i>	<i>5 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 384 000</i>	<i>1 384 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	<u>130 750</u>	<u>130 750</u>
Summa anskaffningsvärden	130 750	130 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-52 300	-18 700
Årets avskrivningar	-18 700	- 18 700
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-71 000	-52 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 750	78 450

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	15 000	15 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 000	15 000 <i>HS</i>

Not 14 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	1 114	1 114
Skattekonto	4 110	4 110
Kund- avgifts- och hyresfordringar		-450
Summa övriga fordringar	5 224	4 774

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 901	7 644
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 560	17 355
Förutbetald vattenavgift	8 483	8 503
Förutbetald renhållning	3 080	3 087
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 677	13 500
Förutbetalda räntekostnader	3 309	2 401
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 010	52 490

Not 16 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	905 328	901 721
Transaktionskonto	982 794	706 937
Summa kassa och bank	1 888 122	1 608 658

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	945 000	965 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Långfristig skuld vid årets slut	925 000	945 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,06%	2020-10-30	965 000,00	0,00	20 000,00	945 000,00
Summa			965 000,00	0,00	20 000,00	945 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 064	3 340
Upplupna räntekostnader	1 622	1 657
Upplupna elkostnader	7 073	7 371
Upplupna vattenavgifter	0	29 941
Upplupna värmekostnader	3 983	5 410
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 656
Upplupna styrelsearvoden	19 300	11 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 700	20 160
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 411	88 922
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 153	179 156

Not Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	2 628 700	2 628 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kalix 190128

Ort och datum

Stig Johansson

Stig Johansson

Ingemar Norman

Ingemar Norman

Lena Garellick

Lena Garellick

Siv Larsson

Siv Irene Larsson

Marie-Louise Björnström

Marie-Louise Björnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-01-30

Birgitta Johansson

Birgitta Johansson
Föreningsvald revisor

Hans Öystilä

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kalixhus nr 5, org. nr 798200-1096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalixhus nr 5 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 valde 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 på fel.

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 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. Risken 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 valde 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 5 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 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 revisionssed 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.

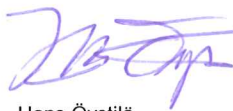
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

30 januari 2019



Hans Öystilä

Auktoriserad revisor, KPMG AB



Birgitta Johansson

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 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 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 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.

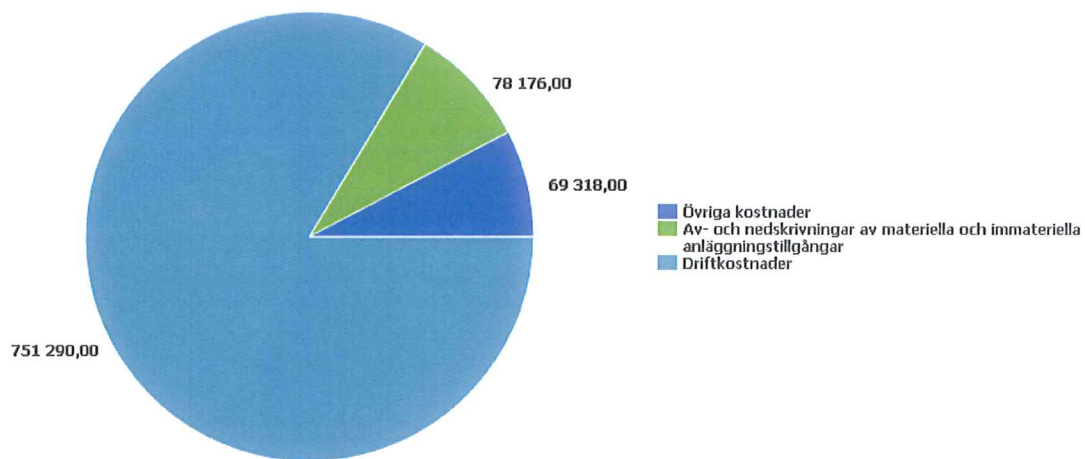
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

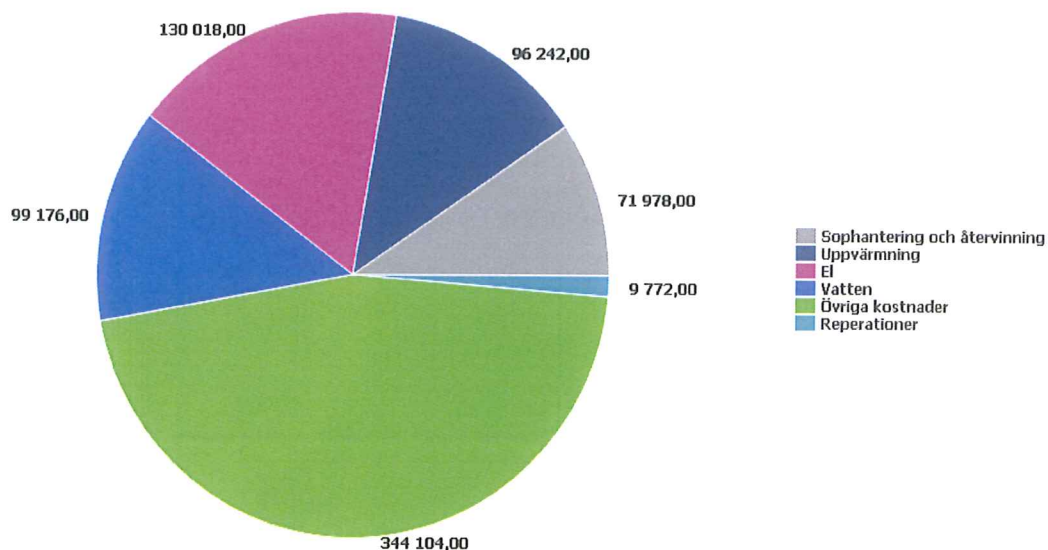
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-08-31	2017-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	751 290	842 855
Övriga externa kostnader	31 343	18 671
Personalkostnader	22 763	20 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	78 176	78 177
Finansiella poster	15 211	14 565
Summa kostnader	898 784	974 347



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	209 904	205 078
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	450	0
Rabatt/återbäring från RB	-2 375	-3 300
Hissbesiktning	10 732	970
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	7 790
Snö- och halkbekämpning	13 101	13 869
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	12 031
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	0	4 718
Övriga Reparationer	9 772	2 169
Övrigt Underhåll	0	38 794
Fastighetsel	130 018	133 988
Fjärrvärme	96 242	108 390
Vatten	99 176	103 512
Sophämtning	71 978	51 948
Fastighetsförsäkring	23 446	22 043
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	55 567	115 102
Fastighetsskatt	20 952	20 952
Förbrukningsmaterial	12 328	4 801
Summa driftkostnader	751 290	842 855



RBF Kalixhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalixhus nr 5 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

