

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Kalixhus nr 5

Org nr: 798200-1096



u

---

# Innehållsförteckning

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse ..... | 3 |
| Resultaträkning .....        | 6 |
| Balansräkning.....           | 7 |
| Noter.....                   | 9 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 5 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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 sämre än föregående år p.g.a. att kostnaderna för reparationer varit högre.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 70 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 300 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår in 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<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 9 561 000 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.



## 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 42 tkr och planerat underhåll för 39 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 194tkr 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      | 2021                           |
| Ingemar Norman      | Vice ordförande | 2020                           |
| Lena Garellick      | Ledamot         | 2020                           |
| Siv Larsson         | Ledamot         | 2019                           |
| Carin Harwing Modén | Riksbyggen      |                                |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Stefan Moosberg     | Suppleant       | 2021                           |
| Katrina Åhl         | Suppleant       | 2020                           |
| Jan Bladfält        | Riksbyggen      |                                |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer |                       |
|---------------------|-----------------------|
| KPMG                | Auktoriserad revisor  |
| Melania Maszke-Get  | Föreningsvald revisor |

## Revisorssuppleanter

|               |
|---------------|
| Viola Rydberg |
|---------------|

## Valberedning

|                  |
|------------------|
| 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 2019-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 2%. Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 555 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                   | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                | 1 201     | 1 163     | 1 156     | 1 036     | 929       |
| Resultat efter finansiella poster              | 231       | 281       | 211       | -352      | -591      |
| Soliditet                                      | 63%       | 59%       | 53%       | 51%       | 73%       |
| Likviditet                                     | 1047%     | 816%      | 550%      | 639%      | 182%      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 555       | 542       | 529       | 471       | 398       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                         | 502       | 513       | 513       | 535       | -         |

**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                        | Fritt           |               |                  | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|-----------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                     | Medlemsinsatser | Reservfond    | Underhållsfond   |                     |                |
| Belopp vid årets början             | 127 984         | 18 422        | 960 125          | 308 256             | 281 155        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut    |                 |               |                  | 281 155             | -281 155       |
| Reservering underhållsfond          |                 |               | 194 000          | -194 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                 |               | -38 649          | 38 649              |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter |                 |               |                  |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden |                 |               |                  |                     |                |
| Årets resultat                      |                 |               |                  |                     | 230 772        |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>127 984</b>  | <b>18 422</b> | <b>1 115 476</b> | <b>434 060</b>      | <b>230 772</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 589 411        |
| Årets resultat                          | 230 772        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -194 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 38 649         |
| <b>Summa</b>                            | <b>664 832</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **664 832**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 1 201 324                | 1 163 143                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 3 617                    | 16 796                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>1 204 941</b>         | <b>1 179 939</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -822 818                 | -751 290                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -27 305                  | -31 343                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -41 598                  | -22 763                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -69 634                  | -78 176                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-961 355</b>          | <b>-883 572</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>243 586</b>           | <b>296 366</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 1 440                    | 1 440                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 2 159                    | 4 627                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -16 413                  | -21 279                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-12 814</b>           | <b>-15 211</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>230 772</b>           | <b>281 155</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>230 772</b>           | <b>281 155</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 792 766          | 843 700          |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 41 050           | 59 750           |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 13 | 36 639           | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>870 455</b>   | <b>903 450</b>   |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 14 | 15 000           | 15 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>15 000</b>    | <b>15 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>885 455</b>   | <b>918 450</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 15 | 3 317            | 3 894            |
| Övriga fordringar                              | Not 16 | 613              | 5 224            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 17 | 35 704           | 43 010           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>39 634</b>    | <b>52 128</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 18 | 2 134 246        | 1 888 122        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 134 246</b> | <b>1 888 122</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 173 881</b> | <b>1 940 251</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>3 059 336</b> | <b>2 858 701</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 127 984          | 127 984          |
| Reservfond                                   |        | 18 422           | 18 422           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 115 476        | 960 125          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 261 882</b> | <b>1 106 531</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 434 060          | 308 256          |
| Årets resultat                               |        | 230 772          | 281 155          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>664 832</b>   | <b>589 411</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 926 714</b> | <b>1 695 942</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 905 000          | 925 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>905 000</b>   | <b>925 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 20 000           | 20 000           |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 43 189           | 41 159           |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 22 969           | 24 447           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 141 464          | 152 153          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>227 622</b>   | <b>237 759</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>3 059 336</b> | <b>2 858 701</b> |



# 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              | 50       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 10       |
| Inventarier           | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.



**Not 2 Nettoomsättning**

|                                       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 1 021 546                | 998 396                  |
| Hyror, p-platser                      | 41 250                   | 41 255                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 135                      | -7 355                   |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 96 544                   | 96 544                   |
| Elavgifter                            | 41 849                   | 34 303                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 201 324</b>         | <b>1 163 143</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                        | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | -172                     | 10 002                   |
| Fakturerade kostnader                  | 360                      | 540                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 9                        | 4                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 3 420                    | 6 250                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>3 617</b>             | <b>16 796</b>            |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -38 649                  | 0                        |
| Reparationer                         | -41 774                  | -9 772                   |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -28 683                  | -20 952                  |
| Försäkringspremier                   | -26 746                  | -23 446                  |
| Kabel- och digital-TV                | -32 307                  | -55 567                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 400                    | 2 375                    |
| Obligatoriska besiktningar           | -5 918                   | -10 732                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -13 994                  | -13 101                  |
| Förbrukningsinventarier              | -4 035                   | -12 328                  |
| Vatten                               | -111 379                 | -99 176                  |
| Fastighetsel                         | -142 076                 | -130 018                 |
| Uppvärmning                          | -95 373                  | -96 242                  |
| Sophantering och återvinning         | -70 517                  | -71 978                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -213 766                 | -210 354                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-822 818</b>          | <b>-751 290</b>          |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -9 050                   | -8 613                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 580                   | 0                        |
| Kreditupplysningar                         | -1 140                   | -540                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 618                   | -11 492                  |
| Kontorsmateriel                            | -1 425                   | 0                        |
| Telefon och porto                          | -219                     | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 000                   | -3 000                   |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -2 325                   |
| Övriga externa kostnader                   | -7 723                   | -5 374                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-27 305</b>           | <b>-31 343</b>           |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -17 900                  | -14 400                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -22 600                  | -2 000                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -1 500                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -1 008                   |
| Övriga personalkostnader                              | -800                     | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -298                     | -3 855                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-41 598</b>           | <b>-22 763</b>           |

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

|                                                                                          | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -50 934                  | -50 900                  |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader                                                        | 0                        | -8 576                   |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -18 700                  | -18 700                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-69 634</b>           | <b>-78 176</b>           |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                              | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 1 440                    | 1 440                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>          | <b>1 440</b>             | <b>1 440</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 2 117                    | 4 514                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 42                       | 113                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2 159</b>             | <b>4 627</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -17 691                  | -19 691                  |
| Övriga räntekostnader                                   | 1 278                    | -1 588                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-16 413</b>           | <b>-21 279</b>           |

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                 | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början                |                  |                  |
| Byggnader                       | 2 546 678        | 2 546 678        |
| Mark                            | 90 200           | 90 200           |
| Standardförbättringar           | 85 769           | 85 769           |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b> | <b>2 722 647</b> | <b>2 722 647</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början      |                   |                   |
| Byggnader             | -1 793 178        | -1 742 278        |
| Standardförbättringar | -85 769           | -77 193           |
|                       | <b>-1 878 947</b> | <b>-1 819 471</b> |

**Årets avskrivningar byggnader**

-50 934      -50 900

**Årets avskrivningar standardförbättringar**

0      -8 577

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-1 929 881      -1 878 948

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**792 766      843 700**
**Varav**
**Byggnader**

702 566      753 500

**Mark**

90 200      90 200

**Taxeringsvärden**
**Bostäder**

9 561 000      6 984 000

**Totalt taxeringsvärde**
**9 561 000      6 984 000**
**varav byggnader**

7 600 000      5 600 000

**varav mark**

1 961 000      1 384 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|                                              | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början                             |               |               |
| Maskiner och inventarier                     | 130 750       | 130 750       |
| Summa anskaffningsvärden                     | 130 750       | 130 750       |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan       |               |               |
| Vid årets början                             |               |               |
| Maskiner och inventarier                     | -71 000       | -52 300       |
| Årets avskrivningar                          | -18 700       | -18 700       |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -89 700       | -71 000       |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>  | <b>41 050</b> | <b>59 750</b> |

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|----------------|------------|------------|
| Vid årets slut | -36 639    | 0          |

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag     | 15 000        | 15 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>15 000</b> | <b>15 000</b> |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2019-08-31   | 2018-08-31   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 3 317        | 3 894        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>3 317</b> | <b>3 894</b> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2019-08-31 | 2018-08-31   |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Skattefordringar               | -6 617     | 1 114        |
| Skattekonto                    | 7 230      | 4 110        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>613</b> | <b>5 224</b> |



**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 9 423         | 7 901         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 17 941        | 17 560        |
| Förutbetald vattenavgift                                  | 0             | 8 483         |
| Förutbetald renhållning                                   | 3 183         | 3 080         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 3 041         | 2 677         |
| Förutbetalda räntekostnader                               | 2 117         | 3 309         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>35 704</b> | <b>43 010</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 608 637        | 905 328          |
| Transaktionskonto           | 525 610          | 982 794          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 134 246</b> | <b>1 888 122</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inteckningslån                                                   | 925 000        | 945 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -20 000        | -20 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>905 000</b> | <b>925 000</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,06%      | 2020-10-30          | 945 000,00        | 0,00                 | 20 000,00          | 925 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>945 000,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>20 000,00</b>   | <b>925 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser



**Not 20 Leverantörskulder**

|                                | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörskulder              | 43 189        | 41 159        |
| <b>Summa leverantörskulder</b> | <b>43 189</b> | <b>41 159</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 21 435        | 23 606        |
| Skuld för moms                     | -200          | 0             |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 835           | 840           |
| Clearing                           | 900           | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>22 969</b> | <b>24 447</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0              | 6 064          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 0              | 1 622          |
| Upplupna elkostnader                                      | 7 374          | 7 073          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 4 514          | 3 983          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 668          | 0              |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 21 700         | 19 300         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 12 190         | 11 700         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 93 018         | 102 411        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>141 464</b> | <b>152 153</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| 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.



Styrelsens underskrifter

29/1 - 2020

Ort och datum

Stig Johansson

Stig Johansson

Ingemar Norman

Ingemar Norman

Lena Garellick

Lena Garellick

Siv Larsson

Siv Larsson

Carin Harwing Modén

Carin Harwing Modén

Vår revisionsberättelse har lämnats

7 februari 2020

Myy

Melania Maszke-Get  
Föreningsvald revisor

Monika Lindgren

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# 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 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 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 in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa bero. 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. Fel- aktigheter 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 ut- ifrån 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 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 fortlopande 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

7 februari 2020

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Melania Maszke-Get  
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 utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

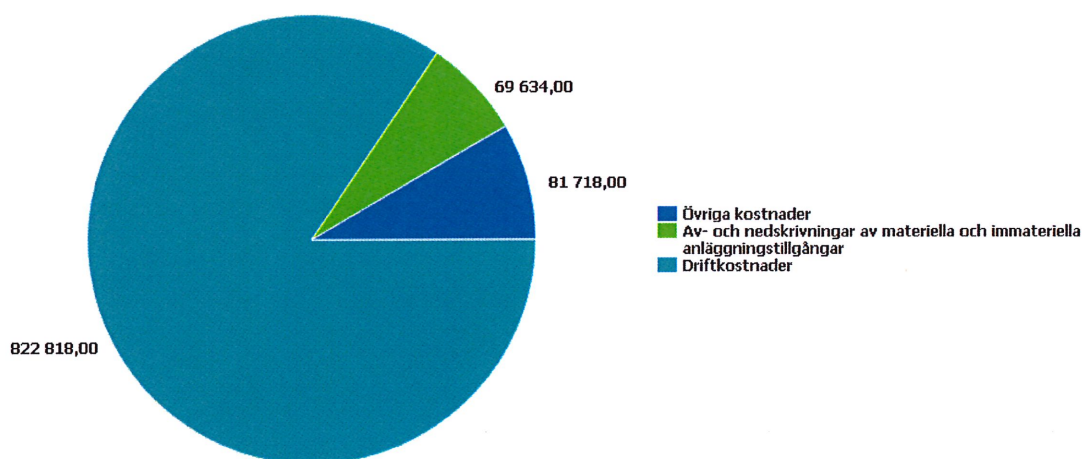
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

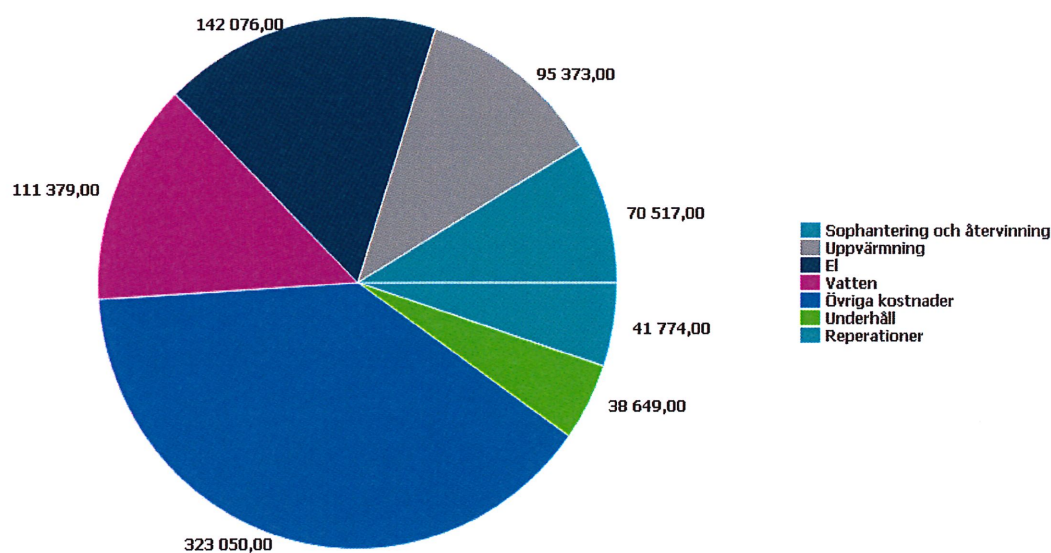
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                |                |
| Driftkostnader                                                              | 822 818        | 751 290        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 27 305         | 31 343         |
| Personalkostnader                                                           | 41 598         | 22 763         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 69 634         | 78 176         |
| Finansiella poster                                                          | 12 814         | 15 211         |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>974 169</b> | <b>898 784</b> |



# Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                     | 2018           | 2017           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund          | 213 766        | 209 904        |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra          | 0              | 450            |
| Rabatt/återbäring från RB                       | -2 400         | -2 375         |
| Hissbesiktning                                  | 5 918          | 10 732         |
| Snö- och halkbekämpning                         | 13 994         | 13 101         |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning | 2 488          | 0              |
| Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet    | 5 771          | 0              |
| Rep Installationer köpta tjänster Hissar        | 4 905          | 0              |
| Övriga Reparationer                             | 28 610         | 9 772          |
| UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning  | 38 649         | 0              |
| Fastighetsel                                    | 142 076        | 130 018        |
| Fjärrvärme                                      | 95 373         | 96 242         |
| Vatten                                          | 111 379        | 99 176         |
| Sophämtning                                     | 70 517         | 71 978         |
| Fastighetsförsäkring                            | 26 746         | 23 446         |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)            | 32 307         | 55 567         |
| Fastighetsskatt                                 | 28 683         | 20 952         |
| Förbrukningsmaterial                            | 4 035          | 12 328         |
| <b>Summa driftkostnader</b>                     | <b>822 818</b> | <b>751 290</b> |



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| Belopp i kr                                      | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------------------|------|------|
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)             |      |      |
| Extra sophämtning                                |      |      |
| Fastighetsel                                     |      |      |
| Fastighetsförsäkring                             |      |      |
| Fastighetsskatt                                  |      |      |
| Fjärrvärme                                       |      |      |
| Förbrukningsmaterial                             |      |      |
| Hissbesiktning                                   |      |      |
| Rabatt/återbäring från RB                        |      |      |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning  |      |      |
| Rep Installationer köpta tjänster El             |      |      |
| Rep Installationer köpta tjänster Hissar         |      |      |
| Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet     |      |      |
| Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder |      |      |
| Snö- och halkbekämpning                          |      |      |
| Sophämtning                                      |      |      |
| Trädgårdsskötsel grundavtal                      |      |      |
| UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning   |      |      |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder   |      |      |
| Uppvärmning                                      |      |      |
| Vatten                                           |      |      |
| Vattenskador                                     |      |      |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra           |      |      |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund           |      |      |
| Övriga Reparationer                              |      |      |
| Övriga utgifter för köpta tjänster               |      |      |
| Övrigt Underhåll                                 |      |      |
| <b>Summa driftkostnader</b>                      |      |      |

# 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](http://www.riksbyggen.se)

