

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggens Brf Kalixhus nr 3
Org nr: 798200-0569



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kalixhus
nr 3 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 948 048 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-04-06. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-06.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år framförallt p.g.a. högre kostnader för reparationer.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 461% till 468%.

I resultatet ingår avskrivningar med 570 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 146 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Affärsmannen 2, 3,11 och 12 i Kalix Kommun. På fastigheterna finns 7byggnader med 154 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Länergatan 3 a,5a-g och 7 a-d samt Idrottsvägen 4a-b, 8a-c i Kalix.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	39
2 rum och kök	29
3 rum och kök	60
4 rum och kök	22
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	38
Antal p-platser	82

Total tomtarea	31 207 m ²
Total bostadsarea	10 722 m ²
Total lokalarea	66 m ²

Årets taxeringsvärde	40 966 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 966 000 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 1 128 tkr och planerat underhåll för 1 715 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 1 287 tkr de närmaste 50 åren.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll källare	137
Relining	1 454
Statusbedömning balkonger	67
Nya motorvärmare	57

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marko Palokangas	Ordförande	2021
Arja Kuuttila	Vice ordförande	2022
Annette Heneryd	Sekreterare	2021
Göran Sundqvist	Ledamot	2021
Inga-Lill Hansson	Ledamot	2021
Stig Lundgren	Ledamot	2022
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Johansson	Suppleant	2020
Jeanette Zakrisson	Suppleant	2021
Roger Nilsson	Suppleant	2021
Magnus Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Katarina Sandström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Linda Idani

Valberedning

Katarina Sandström (sammankallande)
Margareta Johansson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2020 registrerades nya stadgar, utöver det har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 177 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 396	8 389	8 207	8 107	7 797
Resultat efter finansiella poster	-424	-294	-1 399	582	828
Soliditet %	22	22	24	27	25
Likviditet %	468	450	506	567	576
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	627	615	603	595
Lån, kr/m ²	1 608	1 640	1 669	1 698	1 725

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	593 890	200 667	3 429 567	1 664 335	-294 037
Disposition enl. årsstämmobeslut				-294 037	294 037
Reservering underhållsfond			1 287 000	-1 287 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 715 264	1 715 264	
Årets resultat					-424 076
Vid årets slut	593 890	200 667	3 001 303	1 798 562	-424 076

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 370 298
Årets resultat	-424 076
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 287 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 715 264
Summa	1 374 485

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 374 485
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 395 755	8 389 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	893 915	289 611
Summa rörelseintäkter		9 289 670	8 678 699
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 497 614	-7 805 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 472	-143 726
Personalkostnader	Not 6	-96 982	-109 436
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-570 250	-570 250
Summa rörelsekostnader		-9 379 319	-8 628 712
Rörelseresultat		-89 649	49 987
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	24 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 749	26 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-342 176	-394 547
Summa finansiella poster		-334 427	-344 024
Resultat efter finansiella poster		-424 076	-294 037
Årets resultat		-424 076	-294 037

2

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 347 064	15 843 938
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	106 948	180 324
Summa materiella anläggningstillgångar		15 454 012	16 024 262
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	1
Andra långfristiga fordringar	Not 13	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 001
Summa anläggningstillgångar		15 704 012	16 274 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	189 362	83 202
Övriga fordringar	Not 15	108 687	154 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	294 149	276 066
Summa kortfristiga fordringar		592 198	513 811
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 595 832	8 101 150
Summa kassa och bank		7 595 832	8 101 150
Summa omsättningstillgångar		8 188 030	8 614 961
Summa tillgångar		23 892 041	24 889 224

0

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		593 890	593 890
Reservfond		200 667	200 667
Fond för yttre underhåll		3 001 303	3 429 567
Summa bundet eget kapital		3 795 860	4 224 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 798 562	1 664 335
Årets resultat		-424 076	-294 037
Summa fritt eget kapital		1 374 485	1 370 298
Summa eget kapital		5 170 345	5 594 421
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 970 819	17 379 149
Summa långfristiga skulder		16 970 819	17 379 149
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	375 612	314 484
Leverantörsskulder		295 301	740 608
Övriga skulder	Not 19	35 576	29 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 044 389	830 992
Summa kortfristiga skulder		1 750 877	1 915 654
Summa eget kapital och skulder		23 892 041	24 889 224

02

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	89
Ventilation	Linjär	30
Installationer	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 772 917	6 720 125
Hyror, lokaler	31 578	29 556
Hyror, garage	136 800	137 400
Hyror, p-platser	236 840	236 077
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-21 081	-5 933
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 812	-20 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-1 171
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 909	-16 080
Rabatter	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	964 475	964 142
Elavgifter	299 747	346 212
Summa nettoomsättning	8 395 755	8 389 088

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	165 150	165 060
Övriga lokalintäkter	11 370	12 240
Övriga ersättningar	36 039	11 903
Fakturerade kostnader	8 324	9 828
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	5
Återvunna fordringar	66 984	6 035
Övriga rörelseintäkter	30 194	84 540
Försäkringsersättningar	575 850	0
Summa övriga rörelseintäkter	893 915	289 611

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 715 264	-1 893 790
Reparationer	-1 127 791	-394 056
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 860	-126 860
Försäkringspremier	-149 387	-139 188
Kabel- och digital-TV	-177 827	-176 920
Återbäring från Riksbyggen	0	32 100
Obligatoriska besiktningar	-14 813	-47 217
Bevakningskostnader	-34 751	-38 756
Övriga utgifter, köpta tjänster	-31 558	0
Snö- och halkbekämpning	-110 366	-77 500
Statuskontroll	-4 201	0
Förbrukningsinventarier	-20 703	-16 213
Fordons- och maskinkostnader	-2 609	0
Vatten	-801 084	-813 695
Fastighetsel	-735 565	-644 870
Uppvärmning	-1 453 591	-1 520 075
Sophantering och återvinning	-424 416	-427 186
Förvaltningsarvode drift	-1 566 830	-1 521 073
Summa driftkostnader	-8 497 614	-7 805 299

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
IT-kostnader	-9 971	-7 389
Arvode, yrkesrevisor	-43 125	-8 800
Övriga förvaltningskostnader	-6 370	-112
Juridiska kostnader	-30 405	-27 019
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 094	-28 823
Kontorsmateriel	-1 903	0
Telefon och porto	-7 781	-14 616
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-231	-4 313
Medlems- och föreningsavgifter	0	-15 400
Bankkostnader	-1 711	-1 550
Övriga externa kostnader	-72 880	-35 704
Summa övriga externa kostnader	-214 472	-143 726

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Sammanträdesarvoden	-81 600	-92 400
Sociala kostnader	-15 382	-17 036
Summa personalkostnader	-96 982	-109 436

Föreningen har inte haft några anställda under året.

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-455 413	-455 413
Avskrivning Markanläggningar	-41 461	-41 461
Avskrivning Installationer	-73 377	-73 377
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-570 250	-570 250

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	24 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	24 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 147	23 586
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	905	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	696	2 937
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 749	26 523

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-342 116	-394 547
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-342 176	-394 547

ew

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	29 916 945	29 916 945
Mark	505 178	505 178
Tillkommande utgifter	85 000	85 000
Anslutningsavgifter	12 600	12 600
Markanläggning	829 217	829 217
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 348 940	31 348 940
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 713 927	-14 258 514
Anslutningsavgifter	-12 600	-12 600
Tillkommande utgifter	-85 000	-85 000
Markanläggningar	-693 476	-652 015
	-15 505 002	-15 008 129
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-455 413	-455 413
Årets avskrivning markanläggningar	-41 461	-41 461
	-496 874	-496 874
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 001 876	-15 505 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 347 064	15 843 938
Varav		
Byggnader	14 747 605	15 203 018
Mark	505 178	505 178
Markanläggningar	94 280	135 741
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	566 000	566 000
Totalt taxeringsvärde	40 966 000	40 966 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 379 000</i>	<i>31 379 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 587 000</i>	<i>9 587 000</i>

u

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	437 128	437 128
Installationer	821 266	821 266
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 258 394	1 258 394
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Installationer	-640 942	-567 565
	-1 078 070	-1 004 693
Årets avskrivningar		
Installationer	-73 377	-73 376
	-73 377	-73 376
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Installationer	-714 318	-640 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 151 446	-1 078 070
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 948	180 324
Varav		
Installationer	106 948	180 324

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
500 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening	250 000	250 000
Summa andra långfristiga fordringar	250 000	250 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	244 243	223 535
Kundfordringar	25 850	2 650
Osäkra hyres- och kundfordringar	-75 002	-89 048
Nedskrivning av kundfordringar	-5 729	-53 935
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	189 362	83 202

aw

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	4 381	4 381
Skattekonto	104 306	87 994
Lån under betalning	0	62 165
Summa övriga fordringar	108 687	154 543

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 020	49 020
Förutbetalt förvaltningsarvode	130 396	127 832
Förutbetald vattenavgift	68 457	53 651
Förutbetald renhållning	20 441	16 033
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 806	14 468
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 270	0
Förutbetalda leasingavgifter	1 759	0
Förutbetalda räntekostnader	0	15 062
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 149	276 066

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	6 486 291	6 465 082
Transaktionskonto	1 109 541	1 636 068
Summa kassa och bank	7 595 832	8 101 150

ew

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	17 346 431	17 693 633
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-375 612	-314 484
Långfristig skuld vid årets slut	16 970 819	17 379 149

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,59%	2020-11-06	3 846 855	0	88 230	3 758 625
STADSHYPOTEK	1,58%	2025-03-01	4 354 874	0	93 392	4 261 482
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-09-01	1 570 000	0	40 000	1 530 000
STADSHYPOTEK	2,21%	2021-09-01	3 751 266	0	39 800	3 711 466
STADSHYPOTEK	1,59%	2024-04-30	2 485 952	0	52 780	2 433 172
SWEDBANK	1,13%	2024-08-23	1 684 686	0	33 000	1 651 686
Summa			17 693 633	0	347 202	17 346 431

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 375 612 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 502 448 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 468 371 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

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

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	28 996	28 996
Skuld för moms	6 426	0
Avräkning hyror och avgifter	154	154
Clearing	0	420
Summa övriga skulder	35 576	29 570

03

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	39 197	55 091
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	177 970	22 319
Upplupna elkostnader	60 021	42 057
Upplupna värmekostnader	79 734	75 788
Upplupna kostnader för renhållning	23 284	12 123
Upplupna revisionsarvoden	18 500	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 653	21 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 222	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	627 807	593 314
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 044 389	830 992

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	29 695 500	29 695 500

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

KALIX 2020/208
Ort och datum

Marko Palokangas

Marko Palokangas

Annette Heneryd

Annette Heneryd

Inga-Lill Hansson

Inga-Lill Hansson

Jeanette Zakrisson

Jeanette Zakrisson

Jan Bladfält

Jan Bladfält

Arja Kuuttila

Arja Kuuttila

Göran Sundqvist

Göran Sundqvist

Stig Lundgren

Stig Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 12-22

Monika Lindgren

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor KPMG AB

Katarina Sandström

Katarina Sandström

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 3, org. nr 798200-0569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 3 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 3 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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 överträdelse 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

2020-12-22



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

KPMG AB



Katarina Sandström

Förtroendevald revisor