

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

RBF Kalixhus nr 3
Org nr: 798200-0569



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 3 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-09-01 till 2017-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 542 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 124 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Affärsmannen 2, 3 11 och 12 i Kalix kommun. På fastigheterna finns sju byggnader med 154 lägenheter samt två uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Länergatan 3a, 5a-g och 7a-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

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
39	29	60	22	4	0	154
Antal lokaler: 2		Antal garage: 38		Antal P-platser: 82		

Total bostadsarea: 10 722 m²

Total lokalarea: 66 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Årets taxeringsvärde: 32 439 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 32 439 000 kr

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: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 237 tkr och planerat underhåll för 1 115 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 869 tkr per år för de närmaste 30 åren.

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marko Palokangas	Ordförande	Stämman	2018
Stefan Bäckström	Ledamot	Stämman	2018
Sandra Eriksson	Ledamot	Stämman	2018
Airi Fahimi	Ledamot	Stämman	2019
Inga Lill Hansson	Ledamot	Stämman	2019
Linnea Körlof	Ledamot	Stämman	2019
Jan Bladfält	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Göran Sundqvist	Stämman	2018
Peter Isaksson	Stämman	2018
Elena Åström	Stämman	2019
Magnus Isaksson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Esko Seppänen	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Ulf Larsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ann Louise Vestberg	Sammanställande
Fredric Forseman	
Mika Siidorov	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 603 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 107	7 797	7 859	7 851	7 736
Resultat efter finansiella poster	582	828	-151	408	-561
Soliditet	27%	25%	22%	23%	21%
Likviditet	567%	576%	464%	485%	471%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	603	595	595	595	595
Lån, kr/m ²	1 698	1 725	1 754	1 784	1 815

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	593 890	200 667	4 651 204	431 604	828 317
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				828 317	-828 317
Reservering underhållsfond			1 333 756	-1 333 756	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 114 929	1 114 929	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	0	
Årets resultat					581 599
Vid årets slut	593 890	200 667	4 870 031	1 041 094	581 599

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 259 921
Årets resultat	581 599
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 333 756
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 114 929
Summa	1 622 693

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 622 693**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 106 903	7 796 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	247 268	217 158
Summa rörelseintäkter		8 354 171	8 013 704
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 509 716	-5 537 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 426	-279 424
Personalkostnader	Not 6	-92 898	-112 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-542 462	-668 022
Summa rörelsekostnader		-7 372 502	-6 597 438
RÖRELSERESULTAT		981 670	1 416 266
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	23 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	23 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	30 030	19 593
Räntekostnader och liknande poster	Not 11	-453 100	-630 543
Summa finansiella poster		-400 070	-587 950
Resultat efter finansiella poster		581 599	828 317
Årets resultat		581 599	828 317

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	16 837 677	17 271 763
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	327 077	435 453
Summa materiella anläggningstillgångar		17 164 754	17 707 216
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1	1
Andra långfristiga fordringar	Not 15	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 001	250 001
Summa anläggningstillgångar		17 414 755	17 957 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		164 554	55 101
Övriga fordringar	Not 16	33 281	33 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	274 403	250 032
Summa kortfristiga fordringar		472 237	338 343
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 121 100	8 187 873
Summa kassa och bank		9 121 100	8 187 873
Summa omsättningstillgångar		9 593 337	8 526 217
SUMMA TILLGÅNGAR		27 008 092	26 483 434



Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		593 890	593 890
Reservfond		200 667	200 667
Fond för yttre underhåll		4 870 031	4 651 204
Summa bundet eget kapital		5 664 588	5 445 761
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 041 094	431 604
Årets resultat		581 599	828 317
Summa fritt eget kapital		1 622 693	1 259 921
Summa eget kapital		7 287 281	6 705 682
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 028 067	18 298 229
Summa långfristiga skulder		18 028 067	18 298 229
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		294 534	314 484
Leverantörsskulder		416 393	69 778
Övriga skulder		45 633	132 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	936 184	962 376
Summa kortfristiga skulder		1 692 745	1 479 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 008 092	26 483 434

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar/markanläggningar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 464 057	6 382 797
Hyrer, lokaler	29 023	29 267
Hyrer, garage	129 200	114 000
Hyrer, p-platser	212 646	165 230
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-900	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 640	-17 365
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-350	-567
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 628	-3 420
Rabatter	-63 916	-109 056
Bränsleavgifter, bostäder	964 330	964 827
Elavgifter	402 082	272 033
Summa nettoomsättning	8 106 903	7 796 546

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Kabel-tv-avgifter	140 660	91 800
Övriga lokalintäkter	13 500	14 400
Övriga ersättningar	10 280	7 740
Fakturerade kostnader	11 990	16 275
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-7
Återvunna fordringar	46 864	13 114
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	13 795
Övriga rörelseintäkter	23 049	60 041
Försäkringsersättningar	926	0
Summa övriga rörelseintäkter	247 268	217 158

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-1 114 929	-26 625
Reparationer	-237 140	-348 102
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 390	-100 390
Försäkringspremier	-114 802	-104 415
Kabel- och digital-TV	-179 735	-163 592
Återbäring från Riksbyggen	34 400	27 900
Obligatoriska besiktningar	-77 817	-31 585
Bevakningskostnader	-38 485	-46 722
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 449	-5 724
Snö- och halkbekämpning	-85 175	-67 631
Förbrukningsinventarier	-6 602	-57 240
Fordons- och maskinkostnader	-3 867	-5 861
Vatten	-781 348	-754 248
Fastighetsel	-638 296	-594 828
Uppvärmning	-1 401 155	-1 484 379
Sophantering och återvinning	-309 387	-371 058
Förvaltningsarvode drift	-1 443 540	-1 403 051
Summa driftkostnader	-6 509 716	-5 537 552

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Annonsering och reklam	0	-4 004
IT-kostnader	0	-10 923
Arvode, yrkesrevisor	-9 500	-9 362
Övriga försäljningskostnader	0	-1 113
Övriga förvaltningskostnader	-134 609	-76 649
Kreditupplysningar	-21 280	-37 618
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 840	0
Representation	0	-6 003
Kontorsmateriel	-3 788	-9 256
Telefon och porto	-9 314	-9 886
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-763	-83 725
Tidskrifter och facklitteratur	0	-265
Medlems- och föreningsavgifter	-15 400	-15 400
Bankkostnader	-299	0
Övriga externa kostnader	-24 632	-15 221
Summa övriga externa kostnader	-227 426	-279 424

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Sammanträdesarvoden	-67 800	-85 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 500
Övriga kostnadsersättningar	-372	0
Övriga personalkostnader	-5 000	-1 197
Sociala kostnader	-19 727	-23 144
Summa personalkostnader	-92 898	-112 441

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-434 086	-559 646
Avskrivning Maskiner och inventarier	-35 000	-35 000
Avskrivning Installationer	-73 376	-73 376
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-542 462	-668 022

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	23 000
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	23 000

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	23 000	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	23 000	0

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 847	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-1 134	14 352
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	246	4 919
Övriga ränteintäkter	71	322
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 030	19 593

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-453 100	0
Övriga räntekostnader		-630 543
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-453 100	-630 543

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	30 014 545	30 014 545
Mark	505 178	505 178
Markanläggning	829 217	829 217
Summa anskaffningsvärden	31 348 940	31 348 940
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 580 084	-12 989 899
Markanläggning	-569 093	-527 632
	-14 077 177	-13 517 531
Årets avskrivning byggnader	-455 405	-518 185
Korrigerig för höga avskrivningar	62 780	
Årets avskrivningar markanläggningar	-41 461	-41 461
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 511 263	-14 077 177
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 837 677	17 271 763
Varav		
Byggnader	16 113 836	16 506 461
Mark	505 178	505 178
Markanläggning	218 663	260 124
Taxeringsvärden		
Byggnader	32 000 000	32 000 000
Mark	439 000	439 000
Totalt taxeringsvärde	32 439 000	32 439 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	437 128	437 128
Installationer	821 266	821 266
Summa anskaffningsvärden	1 258 394	1 258 394
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-437 128	-402 128
Bilar och andra transportmedel	35 000	35 000
Installationer	-420 813	-347 437
	-822 941	-714 565
Årets avskrivningar		
Installationer	-73 376	-73 376
Övriga maskiner och inventarier	-35 000	-35 000
Ackumulerade upp- och nedskrivningar	-108 376	-108 376
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-931 317	-822 941
Restvärde enligt plan vid årets slut	327 077	435 453

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-08-31	2016-08-31
Andra aktier och andelar	1	1
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1	1

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
Summa andra långfristiga fordringar	250 000	250 000

Not 16 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	30 851	30 884
Skattekonto	2 430	2 326
Summa övriga fordringar	33 281	33 210

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 801	35 201
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 373	118 191
Förutbetald vattenavgift	65 419	63 190
Förutbetald renhållning	15 456	17 848
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	13 724
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	744
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 946	1 134
Förutbetalda räntekostnader	18 408	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 403	250 032

Not 18 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	0	201
Bankmedel	6 912 439	6 900 000
Transaktionskonto	2 208 661	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 287 672
Summa kassa och bank	9 121 100	8 187 873

9

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31		2016-08-31	
Inteckningslån	18 322 601		18 612 713	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-294 534		-314 484	
Långfristig skuld vid årets slut	18 028 067		18 298 229	

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,09 %	2018-02-02	4 124 746,00	0,00	88 232,00	4 036 514,00
STADSHYPOTEK	5,81 %	2018-09-01	1 680 000,00	10 000,00	40 000,00	1 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2019-04-30	2 631 097,00	0,00	52 780,00	2 578 317,00
STADSHYPOTEK	2,59%	2019-09-01	1 733 328,00	4 422,00	17 688,00	1 720 062,00
STADSHYPOTEK	2,32%	2020-01-30	4 582 826,00	0,00	75 984,00	4 506 842,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2021-09-01	3 860 716,00	9 950,00	39 800,00	3 830 866,00
Summa			18 612 713,00	24 372,00	314 484,00	18 322 601,00

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	19 720	23 144
Upplupna räntekostnader	89 091	91 233
Upplupna elkostnader	37 761	36 840
Upplupna värmekostnader	78 266	81 073
Upplupna kostnader för renhållning	0	11 415
Upplupna styrelsearvoden	67 800	88 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 920	24 366
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	612 626	606 205
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	936 184	962 376

Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar		

Föreningen har inga eventalförpliktelser



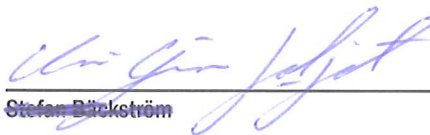
Styrelsens underskrifter

Kalix 2018-02-06

Ort och datum



Marko Palokangas



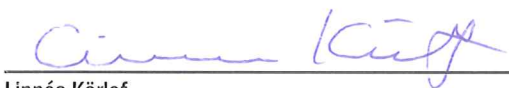
Stefan Bäckström



Sandra Eriksson



Airi Fahimi



Linnéa Körlof



Inga Lill Hansson



Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-16



Esko Seppänen
Föreningsvald revisor



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalixhus 3 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen vald revisors ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den av föreningen vald revisors ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kalixhus 3 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 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 auktoriserad revisor 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Kalix den

16 februari 2016



Hans Öystilä

Auktoriserad revisor, KPMG AB



Esko Seppänen

Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. 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 omsättnings tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättnings 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

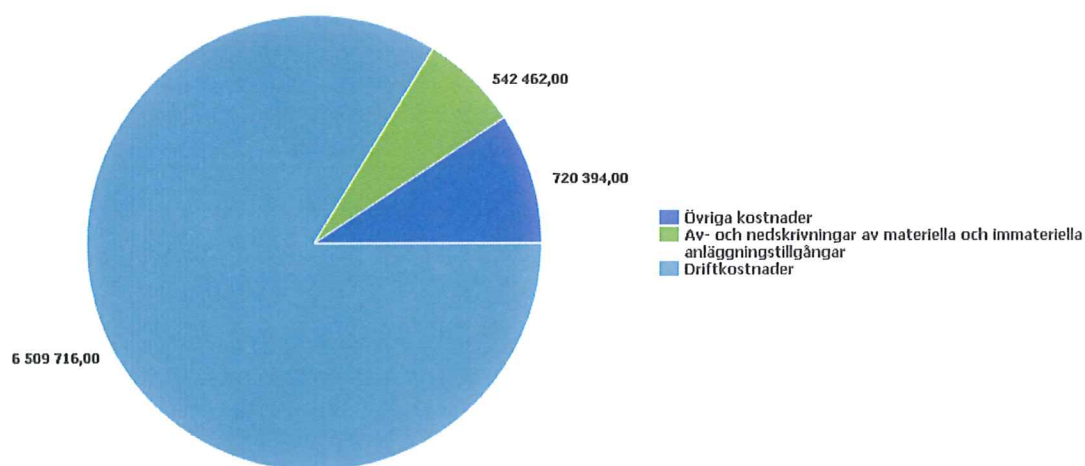
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

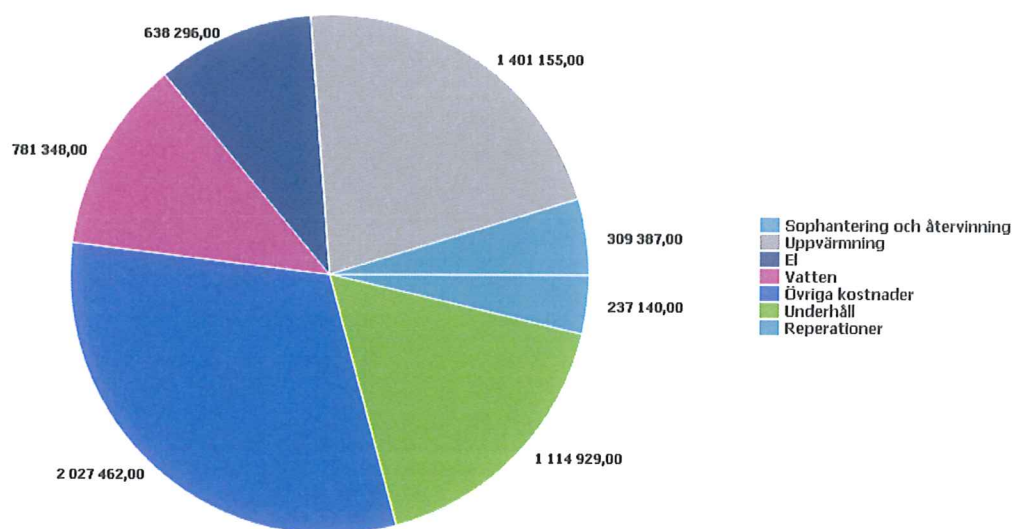
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 509 716	5 537 552
Övriga externa kostnader	227 426	279 424
Personalkostnader	92 898	112 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	542 462	668 022
Finansiella poster	400 070	587 950
Summa kostnader	7 772 572	7 185 387



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	1 443 540	1 403 051
Rabatt/återbäring från RB	-34 400	-27 900
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	59 985	0
Hissbesiktning	17 832	31 585
Bevakningskostnader	38 485	46 722
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 449	5 724
Snö- och halkbekämpning	85 175	67 631
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	183 080	341 697
Övriga Reparationer	41 738	0
Vattenskador	12 322	6 405
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	1 114 929	26 625
Fastighetsel	638 296	594 828
Uppvärmning	0	1 484 379
Fjärrvärme	1 401 155	0
Vatten	781 348	754 248
Sophämtning	309 387	367 682
Hyra container	0	3 376
Summa driftkostnader	6 509 716	5 537 552



RBF Kalixhus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalixhus nr 3 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

