

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Kalixhus nr 2
Org nr: 798200-0577



w



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2 662 778 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-14.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. att försäkringsersättning inkommit från tidigare vattenskador.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 107%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 476% till 666%.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 245 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 11 i Kalix Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 41 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Centrumvägen 33-35 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	9
2 rum och kök	18
3 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	9
Antal p-platser	24

Total tomtarea	4 295 m ²
Total bostadsarea	2 372 m ²
Total lokalarea	15 m ²

Årets taxeringsvärde	14 407 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 159 000 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 224 tkr och planerat underhåll för 4 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 314 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	3 855

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Häggström	Ordförande	2023
Margareta Nilsson	Sekreterare 1	2023
Lena Öman	Vice ordförande	2022
Börje Karlsson	Ledamot	2022
Katarina Laakakoski	Ledamot	2023
Monica Ström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Bexelius	Suppleant	2022
Eva Dederling	Suppleant	2023
Jan Bladfält	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Monika Lindgren	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2022
Bertil Pääjärvi	revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vivan Söderholm	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Dederling	2022
Jonny Häggström	2022

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 10 %.

Budgeten är föreslagen för det kommande verksamhetsåret med en höjning av årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01. Dock ej antagen vid dagens datum.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 915	1 857	1 751	1 701	1 649
Resultat efter finansiella poster	46	-267	-128	42	54
Soliditet %	38	37	39	40	39
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	107	172	638	716	723
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	666	476	638	716	723
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	645	596	576	573
Lån, kr/m ²	1 920	1 964	2 006	2 048	2 090

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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	118 672	493 652	3 476 568	-770 196	-267 081
Disposition enl. årsstämmobeslut				-267 081	267 081
Reservering underhållsfond			314 832	-314 832	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 855	3 855	
Årets resultat					45 696
Vid årets slut	118 672	493 652	3 787 545	-1 348 254	45 696

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 037 276
Årets resultat	45 696
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-314 832
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 855
Summa	-1 302 557

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 302 557**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 914 991	1 856 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	373 228	58 630
Summa rörelseintäkter		2 288 219	1 915 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 855 981	-1 846 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 630	-54 322
Personalkostnader	Not 6	-82 314	-31 035
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-198 930	-198 930
Summa rörelsekostnader		-2 191 855	-2 130 503
Rörelseresultat		96 364	-215 298
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 664	5 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 449	6 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-64 781	-64 069
Summa finansiella poster		-50 668	-51 783
Resultat efter finansiella poster		45 696	-267 081
Årets resultat		45 696	-267 081



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 104 188	5 298 713
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	26 429	30 834
Summa materiella anläggningstillgångar		5 130 617	5 329 547
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	59 000	59 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 000	59 000
Summa anläggningstillgångar		5 189 617	5 388 547
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	578	3 415
Övriga fordringar	Not 15	9 696	13 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	66 736	67 570
Summa kortfristiga fordringar		77 010	84 201
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 844 383	2 858 542
Summa kassa och bank		2 844 383	2 858 542
Summa omsättningstillgångar		2 921 392	2 942 743
Summa tillgångar		8 111 009	8 331 290

Handwritten mark



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		612 324	612 324
Reservfond		24 593	24 593
Fond för yttre underhåll		3 787 545	3 476 568
Summa bundet eget kapital		4 424 462	4 113 485
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 348 254	-770 196
Årets resultat		45 696	-267 081
Summa fritt eget kapital		-1 302 557	-1 037 276
Summa eget kapital		3 121 905	3 076 208
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 264 972	3 543 938
Summa långfristiga skulder		2 264 972	3 543 938
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 322 474	1 143 876
Leverantörsskulder	Not 19	76 555	66 198
Skatteskulder	Not 20	6 481	3 208
Övriga skulder	Not 21	60 673	71 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	257 950	425 887
Summa kortfristiga skulder		2 724 133	1 711 143
Summa eget kapital och skulder		8 111 009	8 331 290



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	80
Inventarier	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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



Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 578 984	1 531 116
Hyror, lokaler	10 800	10 800
Hyror, garage	46 911	29 520
Hyror, p-platser	48 598	48 699
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 800	-10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 040	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 500	-900
Bränsleavgifter, bostäder	198 312	198 312
Elavgifter	47 726	49 829
Summa nettoomsättning	1 914 991	1 856 576

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	47 232	47 232
Övriga ersättningar	10 277	5 695
Fakturerade kostnader	0	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	2 940	3 183
Försäkringsersättningar	312 780	0
Summa övriga rörelseintäkter	373 228	58 630

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-3 855	-131 803
Reparationer	-223 723	-294 356
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 453	-37 660
Försäkringspremier	-30 543	-28 624
Kabel- och digital-TV	-45 465	-48 285
Återbäring från Riksbyggen	4 600	4 000
Serviceavtal	-7 959	-5 306
Övriga utgifter, köpta tjänster	-247 568	-14 797
Snö- och halkbekämpning	-40 250	-52 392
Statuskontroll	-2 111	0
Förbrukningsinventarier	-1 595	-7 020
Fordons- och maskinkostnader	0	-278
Vatten	-209 174	-239 892
Fastighetsel	-94 578	-124 210
Uppvärmning	-423 856	-411 493
Sophantering och återvinning	-111 302	-87 474
Förvaltningsarvode drift	-374 149	-366 628
Summa driftskostnader	-1 855 981	-1 846 217



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	0	-9 325
Lokalkostnader	-1 785	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 980
Kreditupplysningar	-4 507	-794
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 283	-6 171
Kontorsmateriel	0	-1 634
Telefon och porto	0	-1 281
Medlems- och föreningsavgifter	-6 100	-4 000
Konsultarvoden	0	-5 617
Bankkostnader	-2 820	-2 270
Övriga externa kostnader	-14 135	-2 750
Summa övriga externa kostnader	-54 630	-54 322

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-21 600	-11 700
Sammanträdesarvoden	-44 000	-14 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-500
Sociala kostnader	-16 714	-4 335
Summa personalkostnader	-82 314	-31 035

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-194 525	-194 525
Avskrivning Installationer	-4 405	-4 405
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-198 930	-198 930

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 664	5 664
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 664	5 664

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 146	6 404
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	303	218
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 449	6 622

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-64 781	-64 069
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-64 781	-64 069

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 790 600	10 790 600
Mark	110 000	110 000
	10 900 600	10 900 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 900 600	10 900 600

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 601 888	-5 407 363
	-5 601 888	-5 407 363

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-194 525	-194 525
	-194 525	-194 525

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 796 413	-5 601 888
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	5 104 188	5 298 712
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	4 994 188	5 188 712
Mark	110 000	110 000

Taxeringsvärden

Bostäder	14 231 000	11 990 000
Lokaler	176 000	169 000

Totalt taxeringsvärde

	14 407 000	12 159 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>11 412 000</i>	<i>9 545 000</i>
--	-------------------	------------------

varav mark

	<i>2 995 000</i>	<i>2 614 000</i>
--	------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	77 450	77 450
Installationer	88 100	88 100
	165 550	165 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 550	165 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-77 450	-77 450
Installationer	-57 266	-52 861
	-134 716	-130 311
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 405	-4 405
	-4 405	-4 405
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-77 450	-77 450
Installationer	-61 671	-57 266
	-139 121	-134 716
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-139 121	-134 716
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 429	30 834
Varav		
Installationer	26 429	30 834

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	59 000	59 000
Summa andra långfristiga fordringar	59 000	59 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	578	3 415
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	578	3 415

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	9 696	13 216
Summa övriga fordringar	9 696	13 216

ed



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	720	0
Förutbetalda försäkringspremier	10 186	10 172
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 997	30 708
Förutbetald vattenavgift	17 109	16 223
Förutbetald renhållning	5 071	4 095
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	3 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 653	2 653
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 736	67 570

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	2 214	3 258
Bankmedel	1 990 523	2 533 097
Transaktionskonto	851 645	322 187
Summa kassa och bank	2 844 383	2 858 542

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	4 587 446	4 687 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 312	-50 664
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 285 162	-1 093 212
Långfristig skuld vid årets slut	2 264 972	3 543 938

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,20%	2022-06-08	1 093 212,00	-1 047 650,00	45 562,00	0,00
SWEDBANK	1,20%	2023-06-21	1 255 006,00	0,00	13 352,00	1 241 654,00
SWEDBANK	2,53%	2023-06-28	0,00	1 047 650,00	4 142,00	1 043 508,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2023-09-30	1 371 600,00	0,00	14 400,00	1 357 200,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-09-01	967 996,00	0,00	22 912,00	945 084,00
Summa			4 687 814,00	0,00	100 368	4 587 446,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 37 312 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulder förfaller 2 302 284 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder.

Därför redovisar vi två lån (Swedbank) om 1 241 654 kr samt 1 043 508 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	76 555	66 198
Summa leverantörsskulder	76 555	66 198

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	6 481	37 660
Debiterad preliminärskatt	0	-34 452
Summa skatteskulder	6 481	3 208

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	59 011	59 011
Skuld för moms	1 630	11 590
Clearing	32	1 374
Summa övriga skulder	60 673	71 975

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	11 971	0
Upplupna räntekostnader	3 686	3 404
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 221	0
Upplupna elkostnader	6 746	8 144
Upplupna värmekostnader	21 527	21 896
Upplupna kostnader för renhållning	6 285	3 679
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	7 647	1 989
Upplupna revisionsarvoden	15 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	38 100	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	199 358
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 767	157 416
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 950	425 887

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	7 651 000	7 651 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

2022-11-17

Ort och datum

Digitalt

Jonny Häggström

Margareta Nilsson

Margareta Nilsson

Lena Öman

Lena Öman

Börje Karlsson

Börje Karlsson

Katarina Laakakoski

Katarina Laakakoski

Monica Ström

Monica Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats

18 november 2022

Monika Lindgren

KPMG AB, Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Bertil Pääjärvi

Bertil Pääjärvi
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kalixhus nr 2, org. nr 798200-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Brf Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förtlöpande 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 stadgama.

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 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

18 november 2022

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Bertil Pääjärvi
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557481477423

Dokument

ÅR digital signering brf Kalixhus nr 2

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2022-11-15 10:48:03 CET (+0100) av Monica Ström (MS)

Färdigställt 2022-11-16 11:43:11 CET (+0100)

Initierare

Monica Ström (MS)

Riksbyggen

monica.strom@riksbyggen.se

Signerande parter

Jonny Hägglund (JH)

Brf Kalixhus nr 2

Personnummer 197004298993

jonny@nordiskkompetens.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONNY HÄGGSTRÖM"

Signerade 2022-11-16 11:43:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



RBF Kalixhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalixhus nr 2 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



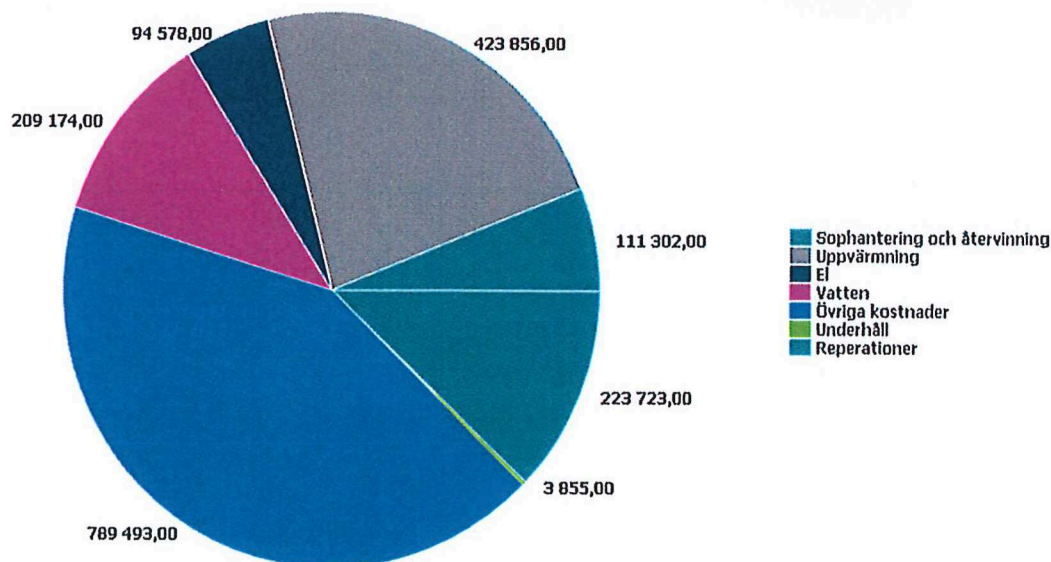
Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	2 372 kr/kvm	2 372 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	19	20
El	0	0
Fastighetsel	40	52
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	19	16
Fjärrvärme	179	173
Förbrukningsmaterial	1	3
Inre skötsel/städ extra	1	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	4
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	3	2
Snö- och halkbekämpning	17	22
Sophämtning	47	37
Statuskontroll	1	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	40
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Underhåll Övrigt	0	16
Uppvärmning	0	0
Vatten	88	101
Vattenskador	70	102
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	156	155
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	18	17
Övriga utgifter för köpta tjänster	104	6
Summa driftkostnader	782,45	778,34



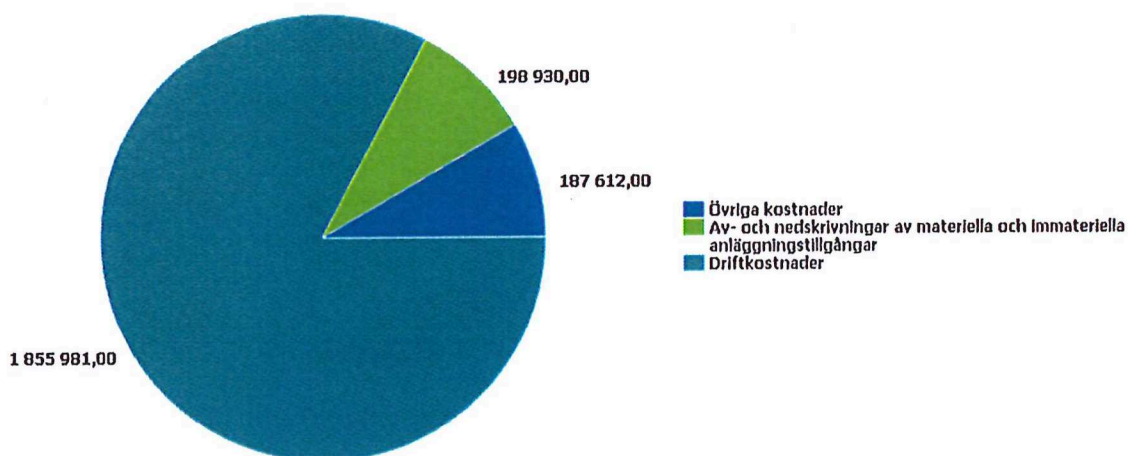
Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	370 723	366 628
Rabatt/återbäring från RB	-4 600	-4 000
Serviceavtal	7 959	5 306
Inre skötsel/städ extra	3 426	0
Statuskontroll	2 111	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	247 568	14 797
Snö- och halkbekämpning	40 250	52 392
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1 148
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	9 193
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1 188
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 816	0
Rep install utg för köpta tj Värme	3 119	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	594
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1 465	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	625	0
Övriga Reparationer	43 412	40 501
Vattenskador	166 286	241 733
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	3 855	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	94 875
Underhåll Övrigt	0	36 928
Fastighetsel	94 578	124 210
Fjärrvärme	423 856	411 493
Vatten	209 174	239 892
Sophämtning	111 302	87 474
Fastighetsförsäkring	30 543	28 624
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45 465	48 285
Fastighetsskatt	44 453	37 660
Förbrukningsmaterial	1 595	7 020
Övriga kostnader för transportmedel	0	278
Summa driftkostnader	1 855 981	1 846 217



Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 855 981	1 846 217
Övriga externa kostnader	54 630	54 322
Personalkostnader	82 314	31 035
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	198 930	198 930
Finansiella poster	50 668	51 783
Summa kostnader	2 242 522	2 182 286



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.



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

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.

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 överlätas 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, fastighetservice 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.

