

---

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Kalixhus nr 2  
Org nr: 798200-0577



u

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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 blev sämre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för ränta, underhåll och avskrivningar. De högre avskrivningskostnaderna är till följd av att föreningen gått över till att tillämpa så kallad komponentavskrivning.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 107% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 666% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 118 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 372 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	15 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	14 407 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 407 000 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 146 och planerat underhåll för 87.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**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 23 tkr.

## Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	87 080

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonny Häggström	Ordförande	2023
Margareta Nilsson	Vice ordförande	2023
Katarina Laakakoski	Ledamot	2023
Joakim Henriksson	Ledamot	2024
Börje Karlsson	Ledamot	2024
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Börje Bexelius	Suppleant	2024
Eva Dederling	Suppleant	2023
Vakant	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB, Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2023
Bertil Pääjärvi	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Vivan Söderholm	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Dederling	2023
Jonny Häggström	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2 till K3. I övrigt 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 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 710 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 045	1 915	1 857	1 751	1 701
Resultat efter finansiella poster	-206	46	-267	-128	42
Soliditet %	20	38	37	39	40
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	43	107	172	638	716
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	221	666	476	638	716
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	710	666	645	596	576
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 975	1 920	1 964	2 006	2 048

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	118 672	493 652	3 787 545	-1 348 254	45 696
Disposition enl. årsstämmobeslut				45 696	-45 696
Reservering underhållsfond			23 000	-23 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-87 080	87 080	
Årets resultat					-206 385
Vid årets slut	118 672	493 652	3 723 465	-1 238 478	-206 385

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 302 557
Årets resultat	-206 385
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-23 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 080
<b>Summa</b>	<b>-1 444 863</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 444 863**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 044 705	1 914 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 321	373 228
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 112 026</b>	<b>2 288 219</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 744 373	-1 855 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 429	-54 630
Personalkostnader	Not 6	-39 879	-82 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-324 683	-198 930
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 157 365</b>	<b>-2 191 855</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-45 339</b>	<b>96 364</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 180	5 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	52 001	8 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-214 228	-64 781
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 046</b>	<b>-50 668</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-206 385</b>	<b>45 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-206 385</b>	<b>45 696</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	4 783 910	5 104 188
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	22 024	26 429
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	5 050 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 855 934</b>	<b>5 130 617</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	59 000	59 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 000</b>	<b>59 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 914 934</b>	<b>5 189 617</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	677	578
Övriga fordringar	Not 16	9 813	9 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	77 722	66 736
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>88 212</b>	<b>77 010</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	4 423 292	2 844 383
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 423 292</b>	<b>2 844 383</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 511 504</b>	<b>2 921 392</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 426 438</b>	<b>8 111 009</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	612 324	612 324	
Reservfond	24 593	24 593	
Fond för yttre underhåll	3 723 465	3 787 545	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 360 382</b>	<b>4 424 462</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 238 477	-1 348 254	
Årets resultat	-206 385	45 696	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 444 863</b>	<b>-1 302 557</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 915 519</b>	<b>3 121 905</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	899 260	2 264 972
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>899 260</b>	<b>2 264 972</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 588 582	2 322 474
Leverantörsskulder	Not 20	1 524 252	76 555
Skatteskulder	Not 21	9 510	6 481
Övriga skulder	Not 22	58 094	60 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	431 221	257 950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 611 658</b>	<b>2 724 133</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 426 438</b>	<b>8 111 009</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021–2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadskomponenter	Linjär	8-59
Installationer	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 684 047	1 578 984
Hyror, lokaler	10 800	10 800
Hyror, garage	47 598	46 911
Hyror, p-platser	48 575	48 598
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 800	-10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 980	-1 040
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 643	-4 500
Bränsleavgifter, bostäder	224 310	198 312
Elavgifter	49 798	47 726
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 044 705</b>	<b>1 914 991</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	47 232	47 232
Övriga ersättningar	14 712	10 277
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	5 382	2 940
Försäkringsersättningar	0	312 780
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>67 321</b>	<b>373 228</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-87 080	-3 855
Reparationer	-145 758	-223 723
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 453	-44 453
Försäkringspremier	-33 054	-30 543
Kabel- och digital-TV	-49 196	-45 465
Återbäring från Riksbyggen	3 700	4 600
Serviceavtal	-10 901	-7 959
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 654	-247 568
Snö- och halkbekämpning	-42 200	-40 250
Statuskontroll	0	-2 111
Förbrukningsinventarier	-9 277	-1 595
Vatten	-220 619	-209 174
Fastighetsel	-126 459	-94 578
Uppvärmning	-459 156	-423 856
Sophantering och återvinning	-130 373	-111 302
Förvaltningsarvode drift	-383 893	-374 149
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 744 373</b>	<b>-1 855 981</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lokalkostnader	0	-1 785
Resekostnader	-3 399	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 350	0
Kreditupplysningar	-41	-4 507
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 787	-10 283
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 100
Bankkostnader	-7 853	-2 820
Övriga externa kostnader	-5 250	-14 135
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-48 429</b>	<b>-54 630</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-15 600	-21 600
Sammanträdesarvoden	-20 500	-44 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 100	0
Sociala kostnader	-2 679	-16 714
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-39 879</b>	<b>-82 314</b>

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-320 278	-194 525
Avskrivning Installationer	-4 405	-4 405
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-324 683</b>	<b>-198 930</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 180	5 664
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 180</b>	<b>5 664</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	51 813	720
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	303
Övriga ränteintäkter	117	7 426
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>52 001</b>	<b>8 449</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-174 125	-64 781
Övriga finansiella kostnader	-40 103	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-214 228</b>	<b>-64 781</b>

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

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 790 600	10 790 600
Mark	110 000	110 000
	<b>10 900 600</b>	<b>10 900 600</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 900 600</b>	<b>10 900 600</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-5 796 412	-5 601 888
	<b>-5 796 412</b>	<b>-5 601 888</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-320 278	-194 525
	<b>-320 278</b>	<b>-194 525</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-6 116 690</b>	<b>-5 796 413</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>4 783 910</b>	<b>5 104 188</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	4 673 910	4 994 188
Mark	110 000	110 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	14 231 000	14 231 000
Lokaler	176 000	176 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>14 407 000</b>	<b>14 407 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

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

*varav mark*

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

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	88 100	88 100
Inventarier och verktyg	4 751	77 450
	<b>92 851</b>	<b>165 550</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-72 699
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-72 699</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>92 851</b>	<b>92 851</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-61 671	-57 266
Inventarier och verktyg	-4 751	-77 450
	<b>-66 422</b>	<b>-134 716</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	72 699
	<b>0</b>	<b>72 699</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-4 405	-4 405
	<b>-4 405</b>	<b>-4 405</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-66 076	-61 671
Inventarier och verktyg	-4 751	-4 751
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-70 827</b>	<b>-66 422</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 024</b>	<b>26 429</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	22 024	26 429

**Not 13 Pågående ny- till- och ombyggnad**

	2023-08-31	2022-08-31
Ventilations- och värmeprojekt	5 050 000	0
<b>Summa pågående ny- till- och ombyggnad</b>	<b>5 050 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	59 000	59 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>59 000</b>	<b>59 000</b>

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

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	677	578
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>677</b>	<b>578</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	9 813	9 696
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 813</b>	<b>9 696</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	33 791	720
Förutbetalda försäkringspremier	11 434	10 186
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 497	30 997
Förutbetald vattenavgift	0	17 109
Förutbetald renhållning	0	5 071
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 653
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>77 722</b>	<b>66 736</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	3 686	2 214
Bankmedel	2 228 921	1 990 523
Transaktionskonto	2 190 686	851 645
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 423 292</b>	<b>2 844 383</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	9 487 842	4 587 446
Nästa års amorteringar	-182 068	-37 312
Nästa års omförhandlingar minus nästa års amorteringar	-8 406 514	-2 285 162
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>899 260</b>	<b>2 264 972</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2023-06-21	1 241 654,00	-1 231 640,00	10 014,00	0,00
NORDEA	1,27%	2023-06-28	1 043 508,00	-1 006 230,00	37 278,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,91%	2023-09-28	0,00	1 006 230,00	0,00	1 006 230,00
STADSHYPOTEK	4,91%	2023-09-21	0,00	3 231 640,00	0,00	3 231 640,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2024-01-12	1 357 200,00	0,00	14 400,00	1 342 800,00
STADSHYPOTEK	5,48%	2024-04-30	0,00	3 000 000,00	15 000,00	2 985 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-09-01	945 084,00	0,00	22 912,00	922 172,00
<b>Summa</b>			<b>4 587 446,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>99 604,00</b>	<b>9 487 842,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 182 068 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder förfaller 899 260 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 fyra lån (STADSHYPOTEK) om 8 565 670 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 förlånga lånen under kommande år.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	20 799	76 555
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 503 453	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 524 252</b>	<b>76 555</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	9 510	6 481
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 510</b>	<b>6 481</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	59 011	59 011
Skuld för moms	-917	1 630
Clearing	0	32
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>58 094</b>	<b>60 673</b>



**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 806	11 971
Upplupna räntekostnader	55 834	3 686
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 655	3 221
Upplupna elkostnader	9 493	6 746
Upplupna vattenavgifter	34 162	0
Upplupna värmekostnader	23 956	21 527
Upplupna kostnader för renhållning	21 441	6 285
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	4 238	7 647
Upplupna revisionsarvoden	15 750	15 000
Upplupna styrelsearvoden	30 200	38 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 436	143 767
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>431 221</b>	<b>257 950</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	9 513 000	7 651 000

**Not 25 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Kalix 2023-12-18

Ort och datum

  
Jonny Haggström

  
Margareta Nilsson

  
Katarina Laakakoski


Joakim Henriksson  
Joakim Henriksson


  
Börje Karlsson

Jan Bladfält  
Jan Bladfält



Vår revisionsberättelse har lämnats 22 december 2023

  
KPMG AB, Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

  
Bertil Pääjärvi  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utvärderar, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 besluten 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Kalixhus nr 2 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

22 december 2023

KPMG AB  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

Bertil Pääjärvi  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

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

### **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.



---

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

