

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Kalixhus nr 1
Org nr: 798200-0585



12

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 8 381 381 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-30. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-09.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga ökade reparation- och underhållskostnader samt ökade värmekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 87% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 184 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 81 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 936 m², vilket motsvarar 38 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örnen 5 i Kalix kommun. På fastigheten finns en byggnad med 19 lägenheter uppförda med bostadsrätt och 11 st lokaler med bostadsrätt/hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1957.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallagher. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	7
3 rum och kök	6
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	2
Antal p-platser	17

Tomtarea	1 572 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 258 m ²
Lokaler bostadsrätt	379 m ²
Lokaler hyresrätt	595 m ²

Årets taxeringsvärde	9 780 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 780 000 kr

Riksbyggens kontor i Luleå 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 150 tkr och planerat underhåll för 89 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en upprättad långsiktig underhållsplan.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av elmätare	89 008

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Viklund	Ordförande	2025
Lena Eliasson	Vice ordförande	2026
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pentti Parviainen	Suppleant	2026
Teija Törnkvist	Suppleant	2025
Robin Lahti	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Robert Krook	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Parviainen	2024

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 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2023	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 732	1 591	1 531	1 558	1 527
Resultat efter finansiella poster	-102	48	136	117	-42
Soliditet %	21	22	21	19	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	72	73	74	74	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	800	727	716	724	724
Energikostnad kr/kvm	303	262	254	255	262
Sparande kr/kvm	93	104	143	139	75
Skuldsättning kr/kvm	2 762	2 799	2 836	2 874	2 911
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 765	3 816	3 867	3 918	3 970
Räntekänslighet %	4,7	5,2	5,4	5,4	5,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade reparation och underhållskostnader. Föreningen har upprättat en underhållsplan för att bedöma rimliga höjningar de kommande åren för att säkerställa en god och långsiktig ekonomi.

För att föreningen fortsatt skall ha en god likviditet beslutade under budgetarbetet 2023 att genomföra en avgiftshöjning på 15% vilket verkställdes 1 januari 2024.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 237	25 083	2 800 814	-1 126 510	47 781
Disposition enl. årsstämmobeslut				47 781	-47 781
Reservering underhållsfond			868 861	-868 861	
Ianspråktagande av underhållsfond			-89 008	89 008	
Årets resultat					-102 493
Vid årets slut	67 237	25 083	3 580 667	-1 858 582	-102 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 078 729
Årets resultat	-102 493
Årets fondreservering enligt stadgarna	-868 861
Årets ianspråktagande av underhållsfond	89 008
Summa	-1 961 076

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 961 076
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 732 236	1 590 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 242	43 997
Summa rörelseintäkter		1 776 478	1 634 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 184 507	-1 171 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 986	-78 764
Personalkostnader	Not 6	-9 299	-9 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-183 629	-183 629
Summa rörelsekostnader		-1 763 421	-1 443 010
Rörelseresultat		13 057	191 502
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	570
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	89 991	14 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-205 542	-159 242
Summa finansiella poster		-115 550	-143 720
Resultat efter finansiella poster		-102 493	47 781
Årets resultat		-102 493	47 781

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 727 300	5 910 929
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 727 300	5 910 929
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		5 755 800	5 939 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		88 941	63 367
Övriga fordringar	Not 14	72 821	70 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	112 213	36 433
Summa kortfristiga fordringar		273 975	170 778
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 249 685	2 304 966
Summa kassa och bank		2 249 685	2 304 966
Summa omsättningstillgångar		2 523 660	2 475 744
Summa tillgångar		8 279 460	8 415 173

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 237	67 237
Reservfond		25 083	25 083
Fond för yttre underhåll		3 580 668	2 800 814
Summa bundet eget kapital		3 672 988	2 893 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 858 582	-1 126 510
Årets resultat		-102 493	47 781
Summa fritt eget kapital		-1 961 076	-1 078 729
Summa eget kapital		1 711 912	1 814 406
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 767 845	3 743 354
Summa långfristiga skulder		1 767 845	3 743 354
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 396 075	2 504 114
Leverantörsskulder		63 100	8 335
Skatteskulder		1 582	1 879
Övriga skulder	Not 18	55 954	96 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	282 992	246 477
Summa kortfristiga skulder		4 799 703	2 857 413
Summa eget kapital och skulder		8 279 460	8 415 173

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	13 057	191 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	183 629	183 629
	196 686	375 131
Erhållen ränta	49 538	16 086
Erlagd ränta	-198 645	-143 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 579	247 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-62 744	-33 544
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	43 432	15 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 267	229 611
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-83 548	-83 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 548	-83 548
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-55 281	146 063
Likvida medel vid årets början	2 304 966	2 158 903
Likvida medel vid årets slut	2 249 685	2 304 966

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	100
Standardförbättringar	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 171 600	1 054 744
Årsavgifter, lokaler	73 216	72 504
Hyrer, lokaler	414 961	405 416
Hyrer, garage	11 040	11 040
Hyrer, p-platser	57 900	57 600
Hyrer, övriga	24 000	14 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-46 764	-48 264
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 720	-3 720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-440	-1 440
Elavgifter	30 443	28 635
Summa nettoomsättning	1 732 236	1 590 515

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	34 200	34 200
Övriga ersättningar	3 391	6 953
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Återvunna fordringar	130	2 848
Övriga rörelseintäkter	6 524	0
Summa övriga rörelseintäkter	44 242	43 997

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-89 008	0
Reparationer	-150 295	-51 562
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 996	-45 643
Försäkringspremier	-15 460	-13 155
Kabel- och digital-TV	-26 544	-27 546
Återbäring från Riksbyggen	400	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 349	-2 152
Serviceavtal	-2 184	-3 510
Snö- och halkbekämpning	-43 708	-41 955
Drift och förbrukning, övrigt	-3 620	0
Förbrukningsinventarier	-2 199	-567
Vatten	-103 974	-114 676
Fastighetsel	-165 037	-146 377
Uppvärmning	-407 327	-325 186
Sophantering och återvinning	-97 993	-93 334
Förvaltningsarvode drift	-32 212	-308 883
Summa driftskostnader	-1 184 507	-1 171 346

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-302 851	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 989	-20 696
Övriga förvaltningskostnader	-2 813	-5 433
Kreditupplysningar	-10 963	-1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 390	-6 951
Medlems- och föreningsavgifter	-1 900	-1 900
Konsultarvoden	-15 008	-38 711
Bankkostnader	-2 506	-1 708
Advokat och rättegångskostnader	-21 567	0
Övriga externa kostnader	0	-1 490
Summa övriga externa kostnader	-385 986	-78 764

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-5 200	-8 000
Sammanträdesarvoden	-2 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	0
Sociala kostnader	-1 299	-1 271
Summa personalkostnader	-9 299	-9 271

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-179 876	-179 876
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 753	-3 753
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-183 629	-183 629

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	570
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	570

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 456	3 630
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 786	774
Övriga ränteintäkter	82 750	10 548
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89 991	14 952

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-205 482	-159 239
Räntekostnader till kreditinstitut	-60	-3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-205 542	-159 242

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 540 072	11 540 072
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	423 173	423 173
	12 048 245	12 048 245
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 048 245	12 048 245

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 742 913	-5 563 036
Tillkommande utgifter	-394 402	-390 651
	-6 137 315	-5 953 687

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-179 876	-179 876
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 753	-3 753
	-183 629	-183 629

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 320 944	-6 137 316
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	5 617 283	5 797 160
Mark	85 000	85 000
Tillkommande utgifter	25 017	28 769

Taxeringsvärden

Bostäder	7 972 000	7 972 000
Lokaler	1 808 000	1 808 000
Totalt taxeringsvärde	9 780 000	9 780 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 707 000</i>	<i>7 707 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 073 000</i>	<i>2 073 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 000	49 000
Installationer	92 671	92 671
	141 671	141 671
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 671	141 671
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
	-141 671	-141 671
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-49 000	-49 000
Installationer	-92 671	-92 671
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-141 671	-141 671
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	72 821	70 978
Summa övriga fordringar	72 821	70 978

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteutgifter	40 453	0
Förutbetalda försäkringspremier	5 457	4 547
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 892	27 526
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 037	2 176
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 374	2 184
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 213	36 433

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 778 602	1 733 312
Transaktionskonto	471 083	571 655
Summa kassa och bank	2 249 685	2 304 966

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	6 163 920	6 247 468
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 375 755	-2 462 378
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 320	-41 736
Långfristig skuld vid årets slut	1 767 845	3 743 354

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,26%	2024-09-01	1 890 122,00	0,00	21 416,00	1 868 706,00
STADSHYPOTEK	4,97%	2024-10-11	660 015,00	0,00	21 672,00	638 343,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2025-09-01	1 889 888,00	5 080,00	20 320,00	1 874 648,00
STADSHYPOTEK	4,97%	2024-10-30	1 802 363,00	0,00	20 140,00	1 782 223,00
Summa			6 242 388,00	5 080,00	83 548,00	6 163 920,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 320 kr samt omsätta 4 375 755 kr i nya lån, dessa delar är att betrakta som kortfristiga. Av den långfristiga skulden förfaller 6 163 920 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen.



Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Lån under betalning	-37 374	0
Medlemmarnas reparationsfonder	82 595	89 119
Skuld för moms	10 733	7 489
Summa övriga skulder	55 954	96 608

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 514	2 500
Upplupna räntekostnader	38 337	31 440
Upplupna elkostnader	9 841	10 997
Upplupna vattenavgifter	9 720	20 941
Upplupna värmekostnader	21 411	17 605
Upplupna kostnader för renhållning	13 727	14 741
Upplupna revisionsarvoden	22 000	18 112
Upplupna styrelsearvoden	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 008	1 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	142 434	120 241
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282 992	246 477

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	3 887 600	3 887 600

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Kalix 31/3-25

Ort och datum

Alexander Viklund

Alexander Viklund

Lena Eliasson

Lena Eliasson

Jan Bladfält

Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 april 2025

Monika Lindgren

Monika Lindgren
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Robert Krook

Robert Krook
Förtroendevald revisor

RBF Kalixhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kalixhus nr 1 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 1, org. nr 798200-0585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Luleå den 9 april 2025

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Robert Krook
Förtroendevald revisor