Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Kalixhus nr 3
Org nr: 798200-0569

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 6
Balansräkning 7
Noter 9

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 3 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 17 948 048 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framförallt beroende på att man fg år gjorde ett större underhåll på fastigheten.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är inte fastställd i dagslägen men bygger på att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 237%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 913 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	14 160 m²
Total bostadsarea	10 783 m²
Total lokalarea	661 m²

Årets taxeringsvärde	50 210 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 966 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 636 tkr och planerat underhåll för 162 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 2 257 tkr de närmaste 50 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	81 250
Garage och p-platser	80 938

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Lundgren	Ordförande	2023
Isabella Palo	Sekreterare	2022
Hans Nilsson	Vice ordförande	2022
Clas Göran Sundqvist	Ledamot	2022
Margareta Johansson	Ledamot	2022
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofi Nilsson	Suppleant	2023
Christer Larsson	Suppleant	2023
Lise-Lotte Divelli	Suppleant	2023
Monica Ström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lindgren, KPMG AB	Auktoriserad revisor	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 ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Enligt det budgetutkast som finns hos föreningen, som ej hunnit antagas i skrivandets stund, så finns förslag att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	8 530	8 459	8 396	8 389	8 207
Resultat efter finansiella poster	187	-959	-424	-294	-1 399
Soliditet %	8	7	22	22	24
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	237	113	468	450	506
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	237	587	468	450	506
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	640	632	632	627	615
Lån, kr/m²	4 291*	4 634	1 606	1 640	1 669

** efter ny fastighetstaxering av ytan*

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	593 890	2 314 107	2 061 681	-959 331
Disposition enl. årsstämmobeslut			-959 331	959 331
Reservering underhållsfond		2 256 797	-2 256 797	
Ianspråktagande av underhållsfond		-162 188	162 188	
Årets resultat				187 292
Vid årets slut	**593 890**	**4 408 716**	**-992 259**	**187 292**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 102 350
Årets resultat	187 292
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 256 797
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 188
Summa	**-804 967**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 804 967**

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	8 530 089	8 458 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 013 050	448 316
Summa rörelseintäkter		**9 543 139**	**8 907 176**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 869 883	-8 309 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 032	-152 527
Personalkostnader	Not 6	-78 414	-92 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 725 314	-570 250
Summa rörelsekostnader		**-8 847 643**	**-9 124 724**
Rörelseresultat		**695 496**	**-217 548**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	24 000	24 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 236	54 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-586 440	-819 816
Summa finansiella poster		**-508 204**	**-741 782**
Resultat efter finansiella poster		**187 292**	**-959 331**
Årets resultat		**187 292**	**-959 331**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 977 942	14 850 190
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	12 853	33 571
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	27 809 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 990 794**	**42 692 761**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**250 000**	**250 000**
Summa anläggningstillgångar		**49 240 795**	**42 942 761**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	80 612	165 153
Övriga fordringar	Not 16	120 618	124 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	327 685	305 686
Summa kortfristiga fordringar		**528 915**	**595 838**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 383 546	12 563 081
Summa kassa och bank		**5 383 546**	**12 563 081**
Summa omsättningstillgångar		**5 912 461**	**13 158 919**
Summa tillgångar		**55 153 256**	**56 101 680**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		593 890	593 890
Reservfond		200 667	200 667
Fond för yttre underhåll		4 408 716	2 314 107
Summa bundet eget kapital		**5 203 273**	**3 108 664**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-992 259	2 061 681
Årets resultat		187 292	-959 331
Summa fritt eget kapital		**-804 967**	**1 102 350**
Summa eget kapital		**4 398 306**	**4 211 014**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	48 256 770	40 339 725
Summa långfristiga skulder		**48 256 770**	**40 339 725**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	847 612	9 653 152
Leverantörsskulder		470 175	862 925
Skatteskulder	Not 20	23 659	0
Övriga skulder	Not 21	57 091	115 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 099 643	919 013
Summa kortfristiga skulder		**2 498 180**	**11 550 941**
Summa eget kapital och skulder		**55 153 256**	**56 101 680**

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	100
Standardförbättringar/markanläggningar	Linjär	20-30
Inventarier	Linjär	5-10

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	6 863 802	6 773 792
Hyror, lokaler	43 809	34 911
Hyror, garage	136 800	136 800
Hyror, p-platser	246 956	247 675
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 256	-10 535
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-300	-900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 165	-10 110
Rabatter	-2 000	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	965 104	965 104
Elavgifter	292 339	323 323
Summa nettoomsättning	**8 530 089**	**8 458 860**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	153 000	165 330
Övriga lokalintäkter	6 000	7 000
Balkonginglasning	698 910	1 170
Övriga ersättningar	36 503	30 151
Fakturerade kostnader	0	4 479
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	1
Återvunna fordringar	7 388	14 616
Erhållna skadestånd	90 778	0
Övriga rörelseintäkter	-8 296	27 414
Försäkringsersättningar	28 760	198 155
Summa övriga rörelseintäkter	**1 013 050**	**448 316**

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-162 188	-1 976 732
Reparationer	-635 566	-522 876
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 900	-126 860
Försäkringspremier	-174 253	-161 339
Kabel- och digital-TV	-176 422	-183 139
Återbäring från Riksbyggen	19 400	17 400
Serviceavtal	-34 141	-4 206
Obligatoriska besiktningar	-201 926	-43 838
Bevakningskostnader	-38 817	-42 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	-132 142	-42 250
Snö- och halkbekämpning	-39 139	-99 794
Statuskontroll	-78 458	-25 551
Förbrukningsinventarier	-1 834	-31 725
Fordons- och maskinkostnader	-1 791	-3 550
Vatten	-896 953	-882 738
Fastighetsel	-607 394	-705 007
Uppvärmning	-1 476 904	-1 505 586
Sophantering och återvinning	-487 247	-380 892
Förvaltningsarvode drift	-1 589 210	-1 588 176
Summa driftskostnader	**-6 869 883**	**-8 309 110**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	0	-22 626
IT-kostnader	0	-4 316
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-24 137	-12 485
Kreditupplysningar	-3 358	-13 859
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 655	-32 807
Telefon och porto	-8 523	-9 583
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50 435	0
Medlems- och föreningsavgifter	-23 100	-15 400
Bankkostnader	-3 130	-4 985
Övriga externa kostnader	-20 694	-24 967
Summa övriga externa kostnader	**-174 032**	**-152 527**

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Sammanträdesarvoden	-67 000	-77 800
Sociala kostnader	-11 414	-15 038
Summa personalkostnader	**-78 414**	**-92 838**

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-455 413	-455 413
Avskrivning Markanläggningar	-41 461	-41 461
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 193 953	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-918	0
Avskrivning Installationer	-33 570	-73 377
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 725 314**	**-570 250**

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	24 000	24 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**24 000**	**24 000**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 139	19 302
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	33	84
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41 249	34 649
Övriga ränteintäkter	11 815	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**54 236**	**54 034**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-585 400	-415 911
Övriga räntekostnader	-1 040	-240
Övriga finansiella kostnader	0	-403 665
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-586 440**	**-819 816**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	29 916 945	29 916 945
Mark	505 178	505 178
Standardförbättringar, tillkommande utgifter, balkongerr	85 000	85 000
Anslutningsavgifter	12 600	12 600
Markanläggning	829 217	829 217
	31 348 940	**31 348 940**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, tillkommande utgifter, balkonger	35 818 578	0
	35 818 578	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**67 167 518**	**31 348 940**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 624 752	-15 169 340
Anslutningsavgifter	-12 600	-12 600
Standardförbättringar, tillkommande utgifter balkonger	-85 000	-85 000
Markanläggningar	-776 398	-734 937
	-16 498 750	**-16 001 877**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-455 413	-455 413
Årets avskrivning standardförbättringar, tillkommande utgifter, balkonger	-1 193 953	0
Årets avskrivning markanläggningar	-41 461	-41 461
	-1 690 827	**-496 874**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-18 189 577**	**-16 498 751**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**48 977 941**	**14 850 189**
Varav		
Byggnader	13 836 780	14 292 192
Mark	505 178	505 178
Standardförbättringar, tillkommande utgifter balkonger	34 624 625	0
Markanläggningar	11 358	52 819
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 600 000	40 400 000
Lokaler	610 000	566 000
Totalt taxeringsvärde	**50 210 000**	**40 966 000**
varav byggnader	*39 406 000*	*31 379 000*
varav mark	*10 804 000*	*9 587 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	437 128	437 128
Installationer	821 266	821 266
	1 258 394	**1 258 394**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	13 770	0
	13 770	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 272 164**	**1 258 394**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Installationer	-787 695	-714 318
	-1 224 823	**-1 151 446**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-918	0
Installationer	-33 570	-73 376
	-34 488	**-73 376**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Inventarier och verktyg	-918	0
Installationer	-821 265	-787 695
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 259 311**	**-1 224 823**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**12 853**	**33 571**
Varav		
Inventarier och verktyg	12 852	0
Installationer	1	33 571

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	27 809 000	0
Pågående ny- och ombyggnation	0	27 809 000
Omföring byggnader	-27 809 000	0
Vid årets slut	**0**	**27 809 000**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	250 000	250 000
Summa andra långfristiga fordringar	**250 000**	**250 000**

500 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening Riksbyggen

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	81 829	177 817
Kundfordringar	49 680	38 233
Osäkra hyres- och kundfordringar	-50 897	-50 897
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**80 612**	**165 153**

Not 16 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	0	4 381
Skattekonto	120 618	120 618
Summa övriga fordringar	**120 618**	**124 999**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 139	0
Förutbetalda försäkringspremier	61 701	59 806
Förutbetalda driftkostnader	14 008	7 325
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 651	131 739
Förutbetald vattenavgift	74 432	70 909
Förutbetald renhållning	23 816	20 282
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 400	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	15 626
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 539	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**327 685**	**305 686**

Not 18 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	3 717 408	2 726 525
Transaktionskonto	1 666 138	9 836 556
Summa kassa och bank	**5 383 546**	**12 563 081**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	49 104 382	49 992 877
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-847 612	-340 804
Näst års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-9 312 348
Långfristig skuld vid årets slut	**48 256 770**	**40 339 725**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	1,73%	2024-04-02	0,00	10 223 525,00	1 578 323,00	8 645 202,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-09-01	1 490 000,00	-1 490 000,00-	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,21%	2021-09-01	3 671 666,00	-3 671 666,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	0,84%	2024-04-02	3 692 451,00	-3 692 451,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2024-04-30	2 380 392,00	0,00	52 780,00	2 327 612,00
SWEDBANK	1,13%	2024-08-23	1 607 686,00	0,00	44 000,00	1 563 686,00
DANSKE BANK	0,90%	2024-09-30	14 663 585,00	0,00	0,00	14 663 585,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2025-03-01	4 150 682,00	0,00	110 800,00	4 039 882,00
DANSKE BANK	1,27%	2026-03-31	18 336 415,00	0,00	472 000,00	17 864 415,00
Summa			**49 992 877**	**1 369 408,00**	**2 257 903,00**	**49 104 382,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 847 612 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 49 104 382 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	23 659	0
Summa skatteskulder	**23 659**	**0**

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 145	26 491
Skuld för moms	16 814	79 871
Clearing	15 132	9 489
Summa övriga skulder	**57 091**	**115 851**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	98 797	86 585
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	119 707	0
Upplupna elkostnader	39 247	42 825
Upplupna värmekostnader	74 227	83 833
Upplupna kostnader för renhållning	21 873	14 226
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	311	385
Upplupna revisionsarvoden	15 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	730 482	661 158
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 099 643**	**919 013**

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	50 222 000	26 695 500

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kalix 2022-12-27

Ort och datum

Stig Lundgren

Isabella Palo

Clas Göran Sundqvist

Hans Nilsson

Jan Bladfält

Margareta Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 januari 2023

Monika Lindgren
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

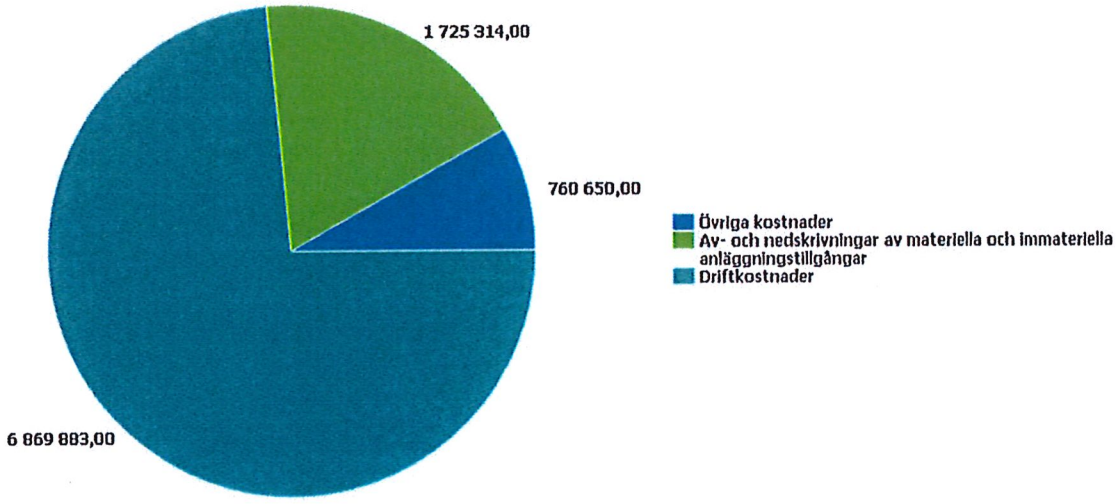
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

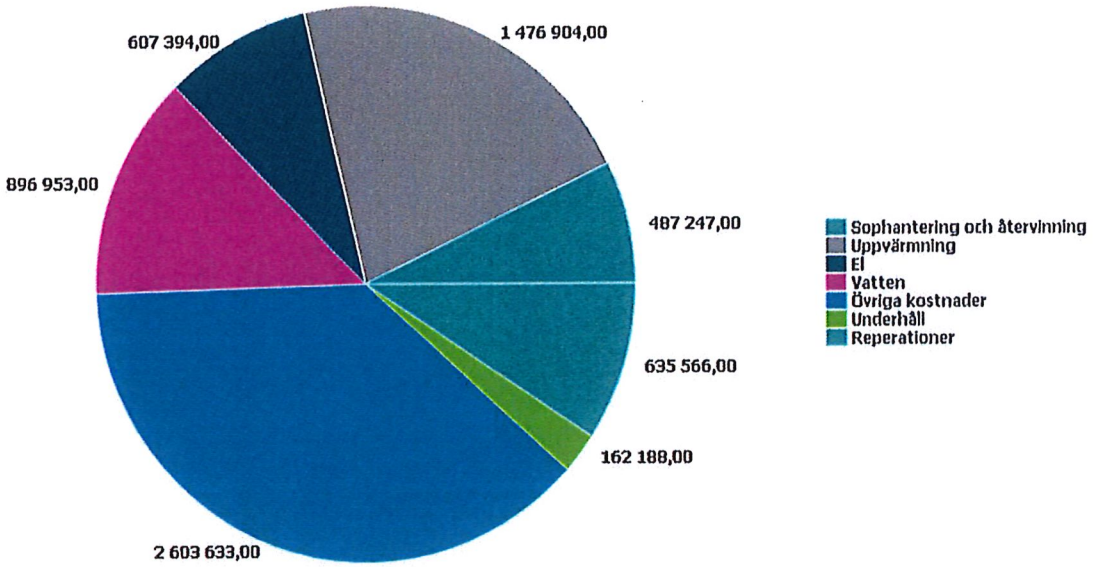
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 869 883	8 309 110
Övriga externa kostnader	174 032	152 527
Personalkostnader	78 414	92 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 725 314	570 250
Finansiella poster	508 204	741 782
Summa kostnader	**9 355 848**	**9 866 507**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 587 901	1 575 769
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 309	10 625
Rabatt/återbäring från RB	-19 400	-17 400
Serviceavtal	34 141	4 206
Inre skötsel/städ extra	0	594
Obligatoriska besiktningskostnader	3 938	28 875
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	195 262	0
Hissbesiktning	2 725	14 963
Statuskontroll	78 458	25 551
Bevakningskostnader	38 817	42 250
Övriga utgifter för köpta tjänster	132 142	42 250
Snö- och halkbekämpning	39 139	99 794
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	2 319	0
Rep bostäder utg för köpta tj	15 000	6 871
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	43 646
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 188	11 690
Rep installationer utg för köpta tj	606	19 751
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	53 944	24 103
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1 000
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7 439	1 760
Rep install utg för köpta tj El	0	1 781
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	14 496
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 300	3 949
Rep huskropp utg för köpta tj	0	72 348
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 392	8 269
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1 356	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 238	0
Rep markytor utg för köpta tj	15 438	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	606
Rep garage utg för köpta tj	0	1 484
Övriga Reparationer	311 137	50 993
Vattenskador	220 210	260 128
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	374 106
UH installationer utg för köpta tj	0	723 830
UH huskropp utg för köpta tj Tak	81 250	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	385 000
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	357 500
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	136 296
UH Garage utg för köpta tj	80 938	0
Fastighetsel	607 394	705 007
Fjärrvärme	1 476 904	1 505 586
Vatten	896 953	882 738
Sophämtning	487 247	380 892
Fastighetsförsäkring	174 253	161 339
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	176 422	183 139
Felanmälan/jour	0	1 188
Fastighetsskatt	154 900	126 860
Förbrukningsinventarier	0	14 829
Förbrukningsmaterial	1 834	16 015
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	880
Övriga kostnader för transportmedel	1 791	3 550
Summa driftkostnader	**6 869 883**	**8 309 110**


607 394,00
1 476 904,00
896 953,00
487 247,00
635 566,00
162 188,00
2 603 633,00
Sophantering och återvinning
Uppvärmning
El
Vatten
Övriga kostnader
Underhåll
Reperationer

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	10 722 kr/kvm	10 722 kr/kvm

Belopp i kr	2021	2020
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	0
Bevakningskostnader	4	4
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	16	17
El	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	57	66
Fastighetsförsäkring	16	15
Fastighetsskatt	14	12
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	138	140
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	0	1
Hissbesiktning	0	1
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	18	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	3
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	1	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage 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	7
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	2
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	3	0
Snö- och halkbekämpning	4	9
Sophämtning	45	36
Statuskontroll	7	2
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	13
UH Garage utg för köpta tj	8	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	35
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	33
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	36
UH huskropp utg för köpta tj Tak	8	0
UH installationer utg för köpta tj	0	68
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	84	82

Vattenskador	21	24
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	148	147
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	29	5
Övriga utgifter för köpta tjänster	12	4
Summa driftkostnader	**640,73**	**774,96**

RBF Kalixhus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kalixhus nr 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 3 för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 3 för räkenskapsåret 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 10 januari 2023

KPMG AB

Monika Lindgren

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor