

Årsredovisning

RBF Kalixhus nr 5
Org nr: 798200-1096

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kalixhus nr 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen 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 1 294 898 kr. Föreningen har sitt säte i Kalix Kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-01-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-04.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter, lägre kostnader för reparationer och underhåll samt minskade kostnader för sophantering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 22%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 111 % till 145 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 351 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Korpen 15 i Kalix Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1972. Fastighetens adress är Floragatan 12 i Kalix.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	10	
2 rum och kök	10	
3 rum och kök	10	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	11	Carport-plats med el
Antal p-platser	14	P-plats med el

Total tomtarea	2 616 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 842 m ²
Årets taxeringsvärde	12 138 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 308 000 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 31 tkr men inget planerat underhåll.

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 uppdaterades senast hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 60 tkr per år för de närmaste 30 åren, exklusive ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 60 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Bäckström	Ordförande	2026
Monica Bäckström	Sekreterare	2027
Stefan Moosberg	Vice ordförande	2026
Ulrika Andersson Jansson	Ledamot	2027
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Olsson	Suppleant	2026
Mårten Rönnqvist	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserat revisionsbolag	2026
Eina Frimodig	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Johansson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Åström	2026
Ulrika Vestman	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2024/2025 uppgår i genomsnitt till 760 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 769	1 510	1 346	1 303	1 258
Resultat efter finansiella poster*	65	-133	-416	-3 098	47
Soliditet %*	17	17	18	-11	74
Likviditet %	23	9	59	216	178
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	884	772	687	660	645
Energikostnad kr/kvm*	237	241	236	195	193
Sparande kr/kvm*	191	89	39	51	111
Skuldsättning kr/kvm*	3 541	3 614	3 696	3 778	263
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 541	3 614	3 696	3 778	263
Räntekänslighet %*	4,0	4,7	5,4	5,7	0,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 984	0	18 422	1 369 717	35 571	-132 933
Disposition enl. årsstämmobeslut					-132 933	132 933
Reservering underhållsfond				60 000	-60 000	
Årets resultat						64 552
Vid årets slut	127 984	0	18 422	1 429 717	-157 362	64 552

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-97 362
Årets resultat	64 552
Årets fondreservering enligt stadgarna	-60 000
Summa	-92 810

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 92 810**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 769 328	1 510 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	24 941
Summa		1 769 988	1 535 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-722 999	-782 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-412 398	-366 252
Personalkostnader	Not 6	-49 259	-45 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-286 736	-286 736
Summa rörelsekostnader		-1 471 392	-1 480 408
Rörelseresultat		298 597	54 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	741	1 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-234 786	-189 008
Summa finansiella poster		-234 045	-187 864
Resultat efter finansiella poster		64 552	-132 933
Årets resultat		64 552	-132 933



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 558 514	7 842 226
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 772	5 797
Summa materiella anläggningstillgångar		7 561 286	7 848 023
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		7 576 286	7 863 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	-859
Övriga fordringar	Not 14	927	4 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	134 681	155 551
Summa kortfristiga fordringar		135 608	158 747
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	807 262	473 715
Summa kassa och bank		807 262	473 715
Summa omsättningstillgångar		942 870	632 462
Summa tillgångar		8 519 156	8 495 484



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 984	127 984
Reservfond		18 422	18 422
Fond för yttre underhåll		1 429 717	1 369 717
Summa bundet eget kapital		1 576 123	1 516 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−157 362	35 571
Årets resultat		64 552	−132 933
Summa fritt eget kapital		−92 810	−97 362
Summa eget kapital		1 483 313	1 418 761
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 950 038	0
Summa långfristiga skulder		2 950 038	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 571 836	6 656 501
Förskott från kunder		40 573	0
Leverantörsskulder		95 396	93 654
Skatteskulder	Not 18	2 215	2 101
Övriga skulder	Not 19	28 910	19 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	346 876	304 817
Summa kortfristiga skulder		4 085 806	7 076 724
Summa eget kapital och skulder		8 519 156	8 495 484



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	298 597	54 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	286 736	286 736
	585 333	341 667
Erhållen ränta	1 088	2 704
Erlagd ränta	-218 965	-189 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367 456	154 655
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	63 366	-106 888
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	37 353	110 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 174	158 747
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-134 627	-150 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134 627	-150 836
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	333 547	7 911
Likvida medel vid årets början	473 715	465 804
Likvida medel vid årets slut	807 262	473 715
Kassa och Bank BR	807 262	473 715



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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
Byggnader, balkonger	Komponent	35
Byggnader, dörrar	Komponent	28
Byggnader, elinstallationer	Komponent	40
Byggnader, entrépartier	Komponent	29
Byggnader, fasader	Komponent	50
Byggnader, fönster	Komponent	54
Byggnader, hiss	Komponent	30
Byggnader, stomme	Komponent	50
Byggnader, specialanpassningar	Komponent	10
Byggnader, byggnadsinventarier	Komponent	10
Byggnader, tak	Komponent	40
Byggnader, tvättstugeutrustning	Komponent	20
Byggnader, vatten och avlopp	Komponent	45
Byggnader, ventilation	Komponent	14
Byggnader, värmesystem	Komponent	37
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 400 810	1 260 022
Hyror, p-platser	118 920	88 920
Hyror, övriga	29 629	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 487	-5 758
Bränsleavgifter, bostäder	134 564	119 014
Elavgifter	52 450	43 447
Kabel-tv-avgifter	41 400	0
Övriga ersättningar	2 043	4 752
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Summa nettoomsättning	1 769 328	1 510 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna skadestånd	0	24 081
Övriga rörelseintäkter	660	860
Summa övriga rörelseintäkter	660	24 941

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-9 750
Reparationer	-30 777	-49 070
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 414	-33 924
Försäkringspremier	-48 268	-42 258
Kabel- och digital-TV	-42 544	-44 720
Återbäring från Riksbyggen	1 000	400
Serviceavtal	-5 016	-4 865
Obligatoriska besiktningar	-11 296	-13 819
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-594
Snö- och halkbekämpning	-27 500	-28 063
Förbrukningsinventarier	-13 988	-8 402
Vatten	-113 154	-109 725
Fastighetsel	-175 077	-169 806
Uppvärmning	-148 993	-164 055
Sophantering och återvinning	-70 972	-103 517
Summa driftskostnader	-722 999	-782 169

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-351 120	-294 879
Lokalkostnader	-1 000	-350
Arvode, yrkesrevisorer	-43 500	-35 000
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-7 450	-2 550
Kreditupplysningar	0	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 043	-2 865
Kontorsmateriel	-360	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-215	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-6 000
Bankkostnader	-2 651	-2 156
Övriga externa kostnader	0	-22 295
Summa övriga externa kostnader	-412 398	-366 252

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Sammanträdesarvoden	-18 400	-18 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 920	-24 180
Sociala kostnader	-7 939	-2 270
Summa personalkostnader	-49 259	-45 250

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-283 712	-283 712
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 024	-3 024
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-286 736	-286 736



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	705	1 099
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	0
Övriga ränteintäkter	8	45
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	741	1 144

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-234 786	-189 008
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-234 786	-189 008

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 242 697	10 242 697
Mark	90 200	90 200
	10 332 897	10 332 897
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 332 897	10 332 897

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 490 671	-2 206 959
	-2 490 671	-2 206 959

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-283 712	-283 712
	-283 712	-283 712

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 774 383	-2 490 671
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 558 514	7 842 226
------------------	------------------

Varav

Byggnader	7 468 314	7 752 026
Mark	90 200	90 200

Taxeringsvärden

Bostäder	12 138 000	11 308 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

12 138 000	11 308 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 000 000</i>
------------------------	------------------	------------------

<i>varav mark</i>	<i>2 538 000</i>	<i>2 308 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	145 872	145 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 872	145 872
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-140 075	-137 051
	-140 075	-137 051
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 024	-3 024
	-3 024	-3 024
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-143 099	-140 075
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-143 099	-140 075
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 772	5 797
Varav		
Inventarier och verktyg	2 772	5 797

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	15 000	15 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 000	15 000

30 st Garantikapitalbevis a 500 kr i intresseförening Riksbyggen

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-859
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-859

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	927	3 295
Momsfordringar	0	760
Summa övriga fordringar	927	4 055

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	406	753
Förutbetalda försäkringspremier	16 671	14 926
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 471	132 179
Förutbetald kabel-tv-avgift	410	410
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 723	7 283
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 681	155 551

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	34 148	33 096
Transaktionskonto	773 114	440 618
Summa kassa och bank	807 262	473 715

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	6 521 874	6 656 501
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 836	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 421 000	-6 656 501
Långfristig skuld vid årets slut	2 950 038	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-11-06	425 000,00	0,00	20 000,00	405 000,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2025-09-02	3 168 000,00	0,00	66 000,00	3 102 000,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2027-07-30	3 063 501,00	0,00	48 627,00	3 014 874,00
Summa			6 656 501,00	0,00	134 627,00	6 521 874,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 836 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 836 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek två lån om 3 421 000 kr (inklusive nästa års amortering 86 000 kr) som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	2 376
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	36 414	33 924
Debiterad preliminärskatt	-34 199	-34 199
Summa skatteskulder	2 215	2 101

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 651	19 651
Skuld för moms	9 259	0
Summa övriga skulder	28 910	19 651

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 500	8 500
Upplupna räntekostnader	36 624	20 803
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 074	5 564
Upplupna elkostnader	8 932	8 260
Upplupna vattenavgifter	18 965	16 386
Upplupna värmekostnader	8 352	8 440
Upplupna kostnader för renhållning	8 011	17 440
Upplupna revisionsarvoden	31 250	50 000
Upplupna styrelsearvoden	45 780	45 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	156 888	123 644
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 876	304 817

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	7 287 700	7 287 700

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen är signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Kalix

Nina Bäckström

Monica Bäckström

Stefan Moosberg

Ulrika Andersson Jansson

Jan Bladfält

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulrika Öhlund, Ready AB
Auktoriserad revisor

Eina Frimodig
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 5, org.nr 798200-1096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kalixhus nr 5 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023-09-01—2024-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 januari 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets 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 uttalande. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 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 5 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 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

Ready AB

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Eina Frimodig
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564452242

Dokument

Årsredovisning 2025-08-31 Kalixhus nr 5
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-12-09 10:01:10 CET (+0100) av Caroline
Karlsson (CK)
Färdigställt 2025-12-12 11:58:01 CET (+0100)

Initierare

Caroline Karlsson (CK)
Riksbyggen
caroline.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Nina Bäckström (NB)
ninja67@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NINA
BÄCKSTRÖM"
Signerade 2025-12-09 10:34:01 CET (+0100)

Monica Bäckström (MB)
monica.backstrom62@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ella
Monica Bäckström"
Signerade 2025-12-10 05:58:53 CET (+0100)

Stefan Moosberg (SM)
stefanmoosberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN MOOSBERG"
Signerade 2025-12-10 08:52:42 CET (+0100)

Ulrika Andersson Jansson (UAJ)
ulrika_andersson5@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA ULRIKA ANDERSSON JANSSON"
Signerade 2025-12-09 10:23:09 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564452242

Jan Bladfält (JB)
jan.bladfalt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
BLADFÄLT"
Signerade 2025-12-09 10:10:50 CET (+0100)

Eina Frimodig (EF)
eina@bahnhof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EINA
IRENE FRIMODIG"
Signerade 2025-12-10 09:16:49 CET (+0100)

Ulrika Öhlund (UÖ)
Ready AB
ulrika@readyab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA ÖHLUND"
Signerade 2025-12-12 11:58:01 CET (+0100)

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

