

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kalixhus nr 3
Org nr: 798200-0569





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kalixhus nr 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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 2025-01-20.

Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret bygger på att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 21%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 663 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 178 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Affärsmannen 2, 3,11 och 12 i Kalix Kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 154 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Länergatan 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 m ²
Total bostadsarea	10 783 m ²
Total lokalarea	661 m ²

Årets taxeringsvärde	54 997 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 210 000 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 379 tkr och planerat underhåll för 1 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett årligt underhållsbehov på 2 565 tkr de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	70 735
Installationer	1 033 916
Huskropp utvändigt	21 356

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	2026
Isabella Palo	Sekreterare	2027
Hans Nilsson	Vice ordförande	2027
Clas Göran Sundqvist	Ledamot	2026
Jan-Olof Olsson	Ledamot	2026
Jan Bladfält	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofi Nilsson	Suppleant	2026
Linda Nilsson	Suppleant	2027
Ulf Johansson	Suppleant	2027
Robin Lahti	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Moa Selbi	Sammanställande	2026
Monica Sörestam		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 ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-10-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 723 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.

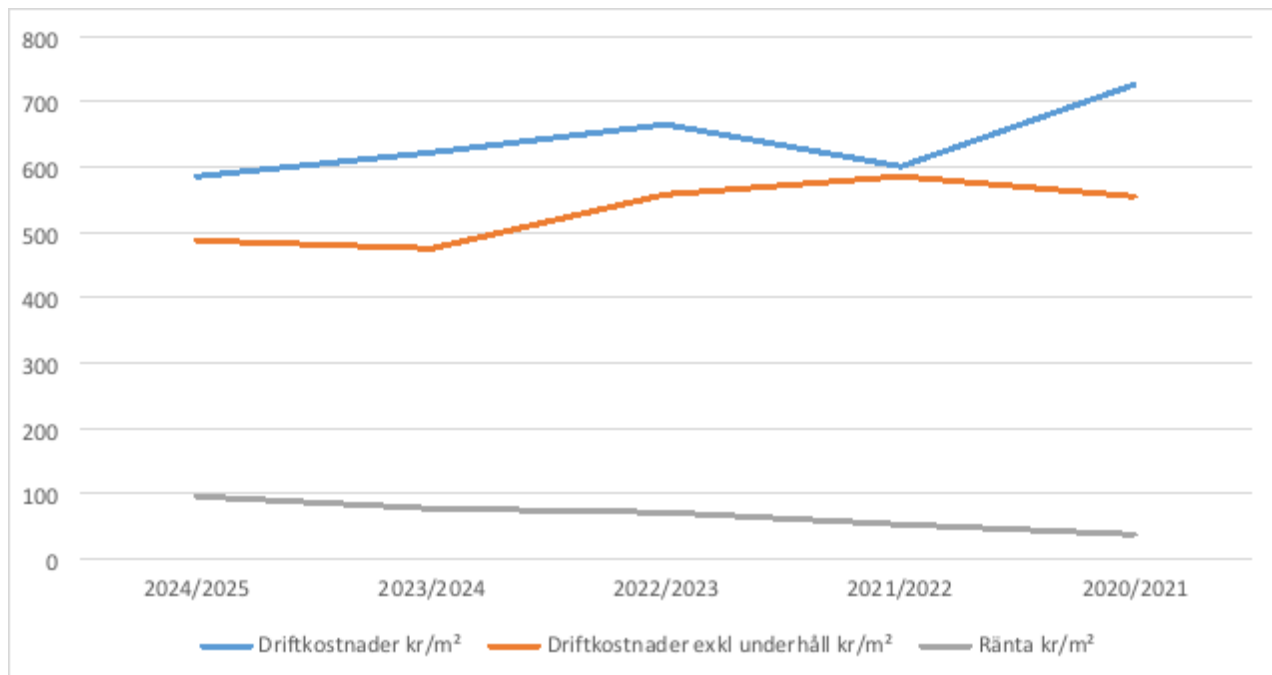
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	10 792	10 326	9 567	9 425	8 667
Resultat efter finansiella poster*	-485	-652	-543	187	-959
Soliditet %*	5	6	7	8	8
Likviditet % ink låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	21	17	46	237	114
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	210	187	217	237	587
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	95	94	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,3	0,2	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	945	906	843	832	763
Energikostnad kr/kvm*	316	299	260	261	270
Sparande kr/kvm*	201	234	204	181	139
Skuldsättning kr/kvm*	3 992	4 056	4 217	4 291	4 368
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 237	4 305	4 475	4 553	4 636
Räntekänslighet %*	4,5	4,8	5,3	5,5	6,1

* 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.

Uppllysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på högre underhålls- och reparationskostnader samt ökade räntekostnader. Underhållsplanen ligger till grund för framtida avsättning till underhållsfonden samt för en långsiktigt ekonomisk planering. Finansieringen av dessa ekonomiska åtaganden kommer att ske genom att årligen justera avgifterna samt eventuellt upptagande av nya lån, vilket kan resultera i ökning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	593 890	200 667	6 202 969	-3 141 738	-651 555
Disposition enl. årsstämmobeslut				-651 555	651 555
Reservering underhållsfond			2 376 000	-2 376 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 126 007	1 126 007	
Årets resultat					-485 201
Vid årets slut	593 890	200 667	7 452 962	-5 043 286	-485 201

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 793 293
Årets resultat	-485 201
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 376 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 126 007
Summa	-5 528 488

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 528 488

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	10 792 033	10 326 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 273	452 452
Summa rörelseintäkter		10 869 306	10 778 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 684 823	-7 109 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 882 992	-1 828 701
Personalkostnader	Not 6	-139 910	-111 669
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 663 070	-1 663 070
Summa rörelsekostnader		-10 370 795	-10 713 070
Rörelseresultat		498 511	65 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	101 552	165 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 085 264	-883 059
Summa finansiella poster		-983 712	-717 357
Resultat efter finansiella poster		-485 201	-651 555
Årets resultat		-485 201	-651 555



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 018 487	45 667 852
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	92 190	105 894
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	344 231
Summa materiella anläggningstillgångar		44 110 677	46 117 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	250 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 000	250 000
Summa anläggningstillgångar		44 360 677	46 367 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	124 220	106 884
Övriga fordringar	Not 15	114 944	143 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	732 170	757 396
Summa kortfristiga fordringar		971 334	1 007 949
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 237 031	4 378 252
Summa kassa och bank		5 237 031	4 378 252
Summa omsättningstillgångar		6 208 364	5 386 201
Summa tillgångar		50 569 041	51 754 178

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	593 890	593 890	
Reservfond	200 667	200 667	
Fond för yttre underhåll	7 452 962	6 202 969	
Summa bundet eget kapital	8 247 519	6 997 526	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 043 286	-3 141 738	
Årets resultat	-485 201	-651 555	
Summa fritt eget kapital	-5 528 488	-3 793 293	
Summa eget kapital	2 719 032	3 204 233	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 238 322	16 448 415
Summa långfristiga skulder		18 238 322	16 448 415
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 450 970	29 973 938
Leverantörsskulder		720 594	678 474
Skatteskulder		12 981	10 439
Övriga skulder	Not 19	36 282	17 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 390 861	1 421 582
Summa kortfristiga skulder		29 611 687	32 101 530
Summa eget kapital och skulder		50 569 041	51 754 178



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	498 511	65 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 663 070	1 663 070
	2 161 580	1 728 871
Erhållen ränta	133 402	162 667
Erlagd ränta	-1 037 091	-887 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 257 892	1 004 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 764	-162 130
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-15 048	-563 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 608	278 354
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-109 500
Investeringar i pågående byggnation	344 231	-207 356
Kassaflöde från investeringsverksamheten	344 231	-316 856
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-733 061	-1 834 417
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-733 061	-1 834 417
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	858 778	-1 872 919
Likvida medel vid årets början	4 378 252	6 251 172
Likvida medel vid årets slut	5 237 031	4 378 252
Kassa och Bank BR	5 237 031	4 378 252

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	89
Standardförbättringar/markanläggningar	Linjär	20-30
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10

Mark 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	7 793 716	7 476 488
Hyror, lokaler	119 381	107 000
Hyror, garage	159 600	152 600
Hyror, p-platser	332 992	307 207
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 992	-4 960
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 438	-30 070
Rabatter	-1 200	-13 300
Bränsleavgifter, bostäder	1 302 388	1 189 960
Elavgifter	362 422	355 059
Kabel-tv-avgifter	91 800	91 800
Balkonginglasning	651 040	654 650
Övriga ersättningar	25 276	40 602
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	48	-16
Summa nettoomsättning	10 792 033	10 326 420

Redovisningen av obligatoriska avgifter har ändrats. Dessa intäkter inkluderas nu i nettoomsättningen vilket påverkar jämförbarheten med tidigare år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	19 450	41 959
Erhållna statliga bidrag	0	63 938
Erhållna skadestånd	0	187 234
Övriga rörelseintäkter	14 167	30 089
Försäkringsersättningar	43 656	129 233
Summa övriga rörelseintäkter	77 273	452 452



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-1 126 007	-1 669 627
Reparationer	-379 199	-345 158
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 170	-154 900
Försäkringspremier	-253 106	-223 692
Kabel- och digital-TV	-128 753	-128 221
Återbäring från Riksbyggen	5 600	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-699
Serviceavtal	-80 668	-28 830
Obligatoriska besiktningar	-115 683	-56 977
Bevakningskostnader	-13 893	-67 352
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 805	-149 460
Snö- och halkbekämpning	-232 619	-126 348
Förbrukningsinventarier	-81 449	-79 044
Fordons- och maskinkostnader	-10 499	-1 123
Frakter och transporter	-30	0
Vatten	-776 262	-710 830
Fastighetsel	-699 668	-684 194
Uppvärmning	-2 142 926	-2 030 812
Sophantering och återvinning	-412 000	-594 685
Förvaltningsarvode drift	-62 689	-59 679
Summa driftskostnader	-6 684 823	-7 109 631

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 726 484	-1 660 591
Lokalkostnader	-10 000	-178
Resekostnader	0	-1 130
IT-kostnader	-436	0
Arvode, yrkesrevisorer	-39 675	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-40 567	-49 985
Kreditupplysningar	-4 939	-22 019
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 760	-32 892
Representation	-1 088	0
Kontorsmateriel	-547	-5 714
Telefon och porto	-7 115	-10 486
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 581	-14
Medlems- och föreningsavgifter	-15 400	-15 400
Konsultarvoden	0	-1 175
Bankkostnader	-6 140	-6 398
Övriga externa kostnader	-2 261	-1 219
Summa övriga externa kostnader	-1 882 992	-1 828 701

Kreditupplysningar = Juridiska kostnader

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Sammanträdesarvoden	-122 800	-96 200
Sociala kostnader	-17 110	-15 469
Summa personalkostnader	-139 910	-111 669

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-455 413	-455 413
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 193 953	-1 193 953
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 754	-2 754
Avskrivning Installationer	-10 950	-10 950
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-1 663 070	-1 663 070

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	60 072	115 638
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	19 334	10 926
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20 356	36 582
Övriga ränteintäkter	1 789	2 557
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	101 552	165 703

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 085 264	-883 059
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 085 264	-883 059



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	29 916 945	29 916 945
Mark	505 178	505 178
Tillkommande utgifter	35 903 578	35 903 578
Anslutningsavgifter	12 600	12 600
Markanläggning	829 217	829 217
	67 167 518	67 167 518
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 167 518	67 167 518
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 990 991	-16 535 578
Anslutningsavgifter	-12 600	-12 600
Tillkommande utgifter	-3 666 858	-2 472 905
Markanläggningar	-829 217	-829 217
	-21 499 666	-19 850 300
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-455 413	-455 413
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 193 953	-1 193 953
	-1 649 366	-1 649 366
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 149 031	-21 499 666
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 018 487	45 667 852
Varav		
Byggnader	12 470 541	12 925 954
Mark	505 178	505 178
Tillkommande utgifter	31 042 768	32 236 720
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 400 000	49 600 000
Lokaler	597 000	610 000
	54 997 000	50 210 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 291 000</i>	<i>39 406 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 706 000</i>	<i>10 804 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	437 128	437 128
Inventarier och verktyg	13 770	13 770
Installationer	930 766	821 266
	1 381 664	1 272 164
Årets anskaffningar		
Omklassificering	0	109 500
	0	109 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 381 664	1 381 664
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Inventarier och verktyg	-6 426	-3 672
Installationer	-832 216	-821 266
	-1 275 770	-1 262 066
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 754	-2 754
Installationer	-10 950	-10 950
	-13 704	-13 704
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-437 128	-437 128
Inventarier och verktyg	-9 180	-6 426
Installationer	-843 166	-832 216
	-1 289 474	-1 275 770
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 190	105 894
Varav		
Inventarier och verktyg	4 590	7 344
Installationer	87 600	98 550

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	344 231	136 875
Omklassificering elbilsladdare	0	-109 500
Omklassificering moms	0	-27 375
Investeringar	0	344 231
Omföring till underhåll hissar	-344 231	0
Vid årets slut	0	344 231

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
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 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	119 440	135 073
Kundfordringar	4 780	-28 189
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	124 220	106 884

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	114 944	124 883
Momsfordringar	0	18 786
Summa övriga fordringar	114 944	143 669

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	36 892	68 742
Förutbetalda försäkringspremier	86 761	79 584
Förutbetalt förvaltningsarvode	582 729	561 025
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 804	10 379
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	238	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 747	37 666
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	732 170	757 396

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	3 682 376	2 582 179
Företagskonto	2 476	2 594
Transaktionskonto	1 552 179	1 793 479
Summa kassa och bank	5 237 031	4 378 252



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	45 689 292	46 422 353
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 516	-750 832
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 300 454	-29 223 106
Långfristig skuld vid årets slut	18 238 322	16 448 415

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	3,02%	2024-09-30	11 020 071,00	0,00	168 032,00	10 852 039,00
DANSKE BANK	3,49%	2024-12-30	14 663 585,00	-14 663 585,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	1,27%	2026-03-31	16 920 415,00	0,00	472 000,00	16 448 415,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2027-03-30	3 818 282,00	0,00	93 029,00	3 725 253,00
DANSKE BANK	2,81%	2027-11-30	0,00	14 663 585,00	0,00	14 663 585,00
Summa			46 422 353,00	0,00	733 061,00	45 689 292,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 27 300 454 kr och amortera 150 516 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 238 322 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Danske Bank lån om 10 852 039 kr och 16 448 415 kr och nästa års amortering som kortfristiga skulder. Föreningen har inte 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 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 730	17 097
Skuld för moms	10 899	0
Clearing	8 653	0
Summa övriga skulder	36 282	17 097



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	182 416	134 243
Upplupna driftskostnader	0	575
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 672	81 250
Upplupna elkostnader	45 275	42 530
Upplupna vattenavgifter	140 337	116 062
Upplupna värmekostnader	111 809	102 451
Upplupna kostnader för renhållning	37 624	99 656
Upplupna revisionsarvoden	26 800	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 374	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	800 153	825 815
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 390 861	1 421 582

Not 21 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	50 222 000	50 222 000

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stig Lundgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Isabella Palo,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan-Olof Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Clas Göran Sundqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan Bladfält,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ready AB

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor





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 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 25 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 2024-09-01—2025-08-31 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.

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.

Revisorers 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

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565441570

Dokument

Årsredovisning 250831 Brf Kalixhus nr 3
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-12-19 12:09:57 CET (+0100) av Caroline
Karlsson (CK)
Färdigställt 2026-01-07 17:16:52 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Stig Lundgren (SL)
stigklx@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG
KENNETH LUNDGREN"
Signerade 2025-12-20 19:12:14 CET (+0100)

Clas Göran Sundqvist (CGS)
cg.sun59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS
GÖRAN SUNDQVIST"
Signerade 2025-12-19 13:48:50 CET (+0100)

Hans Nilsson (HN)
nilsson_hr@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS NILSSON"
Signerade 2025-12-19 12:15:55 CET (+0100)

Isabella Palo (IP)
isabella.palo@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Isabella Sofia Palo"
Signerade 2025-12-19 13:25:34 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565441570

Jan-Olof Olsson (JO)
janolopholsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-OLOF OLSSON"
Signerade 2026-01-07 15:46:02 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN BLADFÄLT"
Signerade 2025-12-19 12:29:45 CET (+0100)

Hans Öystilä (HÖ)
Ready AB
hans@readyab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Göran Öystilä"
Signerade 2026-01-07 17:16:52 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>

